

**UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

VĂN PHÒNG ĐOÀN HỘ KHẨU UBND

TỈNH GIA LAI

Số: 1446.

ĐẾN Ngày: 16/3/2022

Chuyển:...sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ

Số và ký hiệu HS:.....

Gia Lai, ngày 15 tháng 3 năm 2022

TÒ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

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 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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 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 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;

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

năm 2030;

Xét Tờ trình số 06/TTr-SXD ngày 02/03/2022 của Sở Xây dựng về việc đề nghị trình HĐND tỉnh thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch sinh thái.

Để có cơ sở triển khai lập quy hoạch xây dựng theo quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch sinh thái với những nội dung sau:

1. Tên nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch sinh thái.

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 quy hoạch: 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.

4. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Kế hoạch phát triển du lịch của tỉnh giai đoạn 2021- 2025 theo Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của UBND tỉnh Gia Lai và 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 UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018.

- 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 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.

5. Phạm vi nghiên cứu và ranh giới quy hoạch:

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

- Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

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

- 3
- + Phía Tây: Giáp với đất làng đồng bào dân tộc thiểu số và đất nông nghiệp thuộc xã Ia Der;
 - + Phía Nam: Giáp với đất nông nghiệp và đường Nguyễn Văn Cừ, đường tỉnh 664;
 - + Phía Bắc: Giáp với khu làng đồng bào dân tộc thiểu số và đường Phan Đình Phùng.

6. Dự báo quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 125 ha-130 ha (diện tích nghiên cứu sẽ được xác định cụ thể trong bước lập đồ án quy hoạch phân khu).
 - Dân số dự kiến trong Khu du lịch: Dân số quy đổi khoảng 500 người.
 - Dự báo lượng khách du lịch trung bình tại khu vực nghiên cứu: 20.000 khách/năm.

7. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

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

8. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác liên quan.

9. Tổ chức thực hiện:

- Thời gian thực hiện: Năm 2022.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Cơ quan thông qua quy hoạch: HĐND tỉnh.
- Đơn vị triển khai lập quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai.

(Có hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch kèm theo)

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Tiến Đông

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

KHU DU LỊCH VĂN HÓA ĐỒI THÔNG

KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI

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

I. LÝ DO VÀ MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH:

1.1. Lý do lập quy hoạch:

Pleiku và vùng phụ cận được biết đến là một thành phố trên cao nguyên, quanh năm mát mẻ, trong lành với nhiều danh lam, thắng cảnh nổi tiếng, cùng với đó thành phố đáp ứng được các nhu cầu 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 về môi trường, cảnh quan tự nhiên, 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 lên một tầm cao mới, thu hút đông đảo du khách trong và ngoài nước. Các lợi thế phát triển thành phố Pleiku và vùng phụ cận như sau:

- Về tốc độ đô thị hóa tại vùng giáp ranh thành phố Pleiku: Các khu vực giáp ranh thành phố Pleiku đang có xu hướng phát triển và đô thị hóa nhanh cũng đặt ra bài toán về quản lý, định hướng và kiểm soát phát triển, đảm bảo sự cân đối hoà giữa khu lõi đô thị với vùng giáp ranh là nông thôn.

- Các dự án động lực:

+ Khu du lịch Biển Hồ - Chư Đăng Ya (thành phố Pleiku và huyện Chư Păh) ở phía Bắc.

+ 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;

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

- 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 tiềm năng phát triển trong tương lai của TP. 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.

Đứng trước tiềm năng phát triển du lịch là rất lớn, việc lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 *Khu du lịch văn hóa Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái* là hết sức cần thiết với mục tiêu cụ thể hóa 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 các vùng phụ cận có liên quan (trong đó có xã Ia Der, huyện Ia Grai) 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 hóa 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 hóa Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái* - kỳ vọng sẽ mang lại một diện mạo mới cho khu vực, khai thác hiệu quả giá trị về cảnh quan thiên nhiên, văn hóa bản địa; không những thu hút cư dân và khách du lịch mà còn mang ý nghĩa như một tiền đề cho sự phát triển tổng thể về du lịch văn hóa sinh thái trên địa bàn huyện Ia Grai và thành phố Pleiku nói riêng, và cho tỉnh Gia Lai nói chung.

1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án quy hoạch:

1.2.1. 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 đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, Kế hoạch phát triển du lịch của tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021- 2025 theo Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/0/2021 của UBND tỉnh Gia Lai và Đồ án Điều chỉnh QHC 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.

- 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 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.

1.2.2. Nhiệm vụ của Đồ án quy hoạch:

- Tổ chức lập mới QHPK cho phù hợp với các quy định hiện nay để làm cơ sở xác định dự án đầu tư, lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở rà soát Quy hoạch chi tiết Công viên văn hóa các dân tộc Gia Lai tại Quyết định số 61/2002/QĐ-UB ngày 29/7/2002 của UBND tỉnh và được điều chỉnh tại Quyết định số 08/2007/QĐ-UB ngày 31/01/2007 của UBND tỉnh;

- Xác định rõ ranh giới, tính chất, quy mô các công trình trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch, làm căn cứ cho việc quản lý quy hoạch xây dựng;

- Định hướng nghiên cứu trên tinh thần chú trọng trong việc phát huy bản sắc văn hóa riêng của từng khu vực.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan..., hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan phù hợp với tiềm năng phát triển của khu quy hoạch; hài hòa được giữa không gian được xây mới với không gian hiện trạng;

- Xác định mạng lưới đường quy hoạch, tổ chức giao thông thuận lợi, an toàn;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã phê duyệt. Nghiên cứu khớp nối giữa khu vực mới xây, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch kiến trúc.

II. CÁC CĂN CỨ ĐỂ LẬP QUY HOẠCH:

2.1. Các văn bản pháp luật Trung ương:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Du lịch số 09/2014/QH14 ngày 19/6/2017;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

- Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển ngành du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn;

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

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại Quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- 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.

- Và các văn bản pháp quy có liên quan khác.

2.2. Căn cứ pháp lý địa phương:

- 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.

- 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;

- Chương trình số 43-CTr/TU ngày 26/6/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thực hiện Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển ngành du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn;

- Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thu động tỉnh Gia Lai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025;

- 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;
- Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 10/8/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Điều chỉnh Nghị quyết số 100/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của HĐND tỉnh về việc thông qua kết quả rà soát, điều chỉnh quy hoạch 3 loại rừng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030 tỉnh Gia Lai;
- 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;
- Và các văn bản pháp lý có liên quan khác.

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

- Quy chuẩn 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 có hiệu lực từ ngày 05/7/2021;
- 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.

2.4. 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.

III. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH:

3.1. Tên đồ án:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái.

3.2. Vị trí, ranh giới và quy mô khu đất nghiên cứu:

3.2.1. Vị trí:

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

3.2.2. Ranh giới khu đất nghiên cứu:

- Phía Đông: Giáp với khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku;
- Phía Tây: Giáp với đất làng đồng bào các dân tộc và đất nông nghiệp thuộc xã Ia Der;
- Phía Nam: Giáp với đất nông nghiệp và đường Nguyễn Văn Cừ;
- Phía Bắc: Giáp với khu làng bản dân tộc và đường Phan Đình Phùng.

(Có kèm theo bản đồ vị trí và ranh giới)

3.2.3. Quy mô nghiên cứu:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 125 ha -130ha.
- Dân số dự kiến trong Khu du lịch: Dân số quy đổi khoảng 500 người.
- Dự báo lượng khách du lịch tới khu vực nghiên cứu: 20.000 khách/năm.

(Quy mô và ranh giới cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu)

3.3. Đánh giá sơ bộ hiện trạng:

3.3.1. Điều kiện tự nhiên khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

a. Địa hình:

- 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.

b. Khí hậu:

- 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 .

c. 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 thủy 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 4).

- Nhiệt độ tối thấp: 15°C (tháng 01).

d. Thủy văn

- Khu vực có hệ thống suối, ao hồ tự nhiên.

- 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 Iarorung, suối Ia Puch và suối Ia Kiêm.

- Các sông bắt nguồn từ phía Đông, Đông Bắc và Đông Nam thành phố (đỉnh Hàm Rồng) chảy vào hệ thống sông Ayun hợp lưu với sông Ba chảy qua Phú Yên ra Biển Đông.

e. 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 lụt lội rất thuận lợi cho việc hình thành Khu du lịch.

3.3.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

- Kinh tế của tỉnh tăng trưởng khá toàn diện, tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 13,1%/năm, trong đó ngành nông lâm nghiệp thuỷ sản tăng bình quân 6,97%/năm, công nghiệp - xây dựng tăng bình quân 23,31%/năm, dịch vụ tăng bình quân 14,7%/năm. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, tỷ trọng ngành nông lâm nghiệp thuỷ sản 47,33%; công nghiệp - xây dựng 25,2%, dịch vụ 27,47%.

- Trong những năm qua công tác hợp tác đầu tư đã đạt được những tiến bộ đáng khích lệ, nhất là từ khi tỉnh Gia Lai ký kết hợp tác đầu tư với thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Định và tỉnh Phú Yên đã có 76 dự án đầu tư vào Gia Lai với số vốn trên 8.000 tỷ đồng. Tỉnh Gia Lai sẵn sàng tạo mọi điều kiện tốt nhất để chào đón các Doanh nhân, các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước đến tỉnh để cùng biến các cơ hội tiềm năng thành những công trình hợp tác có hiệu quả cao nhất.

3.3.3. Hiện trạng cơ cấu dân cư và nhà ở

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có nhiều khu vực thôn xóm hiện trạng nằm ven phía Đông và phía Tây ranh giới nghiên cứu quy hoạch.
- Phần lớn là các thành phần dân cư địa phương là thuần nông có thể chuyên đổi sang ngành nghề du lịch và tiểu thủ công nghiệp một cách thuận lợi.

3.3.4. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng sử dụng đất bao gồm đất nông nghiệp, đất đồi núi, mặt nước.

Mặt nước khu vực chủ yếu là các suối, ao hồ tự nhiên.

3.3.5. Hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

Phía Bắc khu vực nghiên cứu tiếp giáp với tuyến đường Phan Đình Phùng phía Nam giáp với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, tỉnh lộ 664. Giao thông kết nối rất thuận lợi cho việc di chuyển, tạo thuận lợi cho du khách tới Khu du lịch bằng đường bộ.

b. Hệ thống cấp thoát nước

Trong khu vực du lịch có nguồn nước mặt phong phú thuận lợi cho việc cung cấp nước sinh hoạt.

c. Hệ thống thông tin - viễn thông

Trong khu vực đã phủ sóng di động.

d. Hiện trạng hệ thống cấp điện

Trong khu du lịch có đường hạ thế.

3.3.6. Tổng hợp đánh giá hiện trạng:

Điểm mạnh:

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.

Điểm yếu:

Khu vực lập quy hoạch có địa hình đồi núi phức tạp, khó trong việc triển khai lập ý tưởng quy hoạch và xây dựng dự án.

Hạ tầng xã hội còn yếu, hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh.

Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị đòn hối lớn.

Lực lượng lao động tại chỗ trình độ chưa cao.

Cơ hội:

Thu hút đầu tư do nằm liền kề các trọng điểm du lịch trong vùng

Phát triển kinh tế, thay đổi cơ cấu kinh tế của khu vực rõ rệt do các dự án du lịch.

Thách thức:

Cạnh tranh nhiều mặt với các khu vực lân cận như: các dự án du lịch khác tại miền duyên hải Trung bộ, trung tâm du lịch Tây Nguyên – tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Tính chất chức năng chính của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

3.4.1. Tính chất:

Tính chất khu quy hoạch 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.

3.4.2. *Chức năng:*

Khu vực lập quy hoạch dự kiến chia làm 05 chức năng chính như sau:

- Khu 1 - Khu rừng thông bảo tồn: Là khu vực rừng thông hiện trạng với với cảnh quan thiên nhiên phong phú được quy hoạch cho mục đích bảo tồn, phát triển các loại hình du lịch tham quan gắn liền với hình ảnh đồi thông sinh thái với các hình thức như: Tham quan dã ngoại, du lịch chụp ảnh, du lịch khám phá.
- Khu 2 - Khu đất quân sự và dân cư hiện trạng: Khu đất quân sự được giữ lại theo quy định. Đồi với đất dân cư hiện trạng được cải tạo chỉnh trang.
- Khu 3 - Khu tâm linh và vùng đệm: Là khu vực hướng tới du lịch văn hóa tâm linh, phát triển các loại hình tham quan và tìm hiểu các công trình tín ngưỡng tôn giáo, du lịch hành hương, du lịch thiền.
- Khu 4 - Khu du lịch và nghỉ dưỡng: Được định vị là khu vực trung tâm trong việc phát triển các tiện ích du lịch đa chức năng như khu vui chơi, khu thương mại dịch vụ, khu phố đi bộ, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, nhằm mục đích cung cấp khả năng tiếp cận tốt hơn cho khách du lịch, cải thiện sức hấp dẫn của môi trường địa phương về thẩm mỹ cũng như tạo một điểm đến văn hoá, du lịch, mua sắm, ẩm thực sạch - đẹp.
- Khu 5 - Khu công viên trung tâm: Là khu công viên cây xanh ven hồ được cải tạo chỉnh trang, làm đường dạo và hướng tới một công viên xanh - sạch - đẹp với quy mô lớn, đáp ứng nhu cầu tham quan du lịch cho du khách.

3.5. *Nội dung đồ án quy hoạch phân khu:*

Để xuất ranh giới, các chỉ tiêu về kinh tế xã hội, dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo định hướng Kế hoạch phát triển du lịch của tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2025 và định hướng phát triển phân khu chức năng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

3.5.1. *Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án:*

Việc lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong đồ án quy hoạch phân khu phải tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, các quy chuẩn, các tiêu chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam hiện hành và của Quy hoạch tổng thể phát triển Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt. Một số căn cứ cơ bản như sau:

- Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).
- Quy chuẩn Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07: 2016/BXD).
- Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế (TCVN 7801: 2008).

a. *Chỉ tiêu sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan*

- Quy mô:
 - + Đất dịch vụ: Bao gồm các chức năng như 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, sân tập golf, khu vui chơi giải trí, TDTT... với mật độ xây dựng thấp.
 - + Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly.
 - + Khu vực rừng thông được bảo tồn, chỉnh trang phục vụ nhu cầu du lịch.
 - + 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 phân tán trong khu vực, đảm bảo bám kín phục vụ.

- Mật độ xây dựng gộp trong từng khu:
 - + Đất du lịch nghỉ dưỡng: tối đa 25%.
 - + Đất dịch vụ thương mại: từ 25 -100%.
 - + Đất cây xanh cảnh quan: tối đa 5%.
 - + Đất công viên cây xanh chuyên đề: tối đa 25%.
- Tầng cao công trình:

Chiều cao tầng thay đổi từ 1-9 tầng.

b. *Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

- Giao thông: Thiết kế theo 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/ngày.
 - + Nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.
 - + Nước dự phòng: $\geq 25\%$.
- Cấp điện:
 - + Công trình dịch vụ: ≥ 30 W/m² sàn.
 - + Chiếu sáng đèn đường: ≥ 10 kW/Ha.
 - + Cây xanh: 5 kW/Ha;
 - + Hạ tầng kỹ thuật: 100 kW/Ha;
- Thông tin liên lạc: Theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số Văn bản số 32/2012/QĐ-TTg, Phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020.
- Thoát nước sinh hoạt: 100% cấp nước sinh hoạt.
- Chất thải rắn: Thiết kế theo 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.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch cho phù hợp, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành).

3.5.2. Các yêu cầu của đồ án quy hoạch phân khu:

a. *Các yêu cầu chung:*

- Đảm bảo phù hợp với các Quy hoạch được phê duyệt;
- Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực; phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân; nhằm khai thác tối đa các tiềm năng, lợi thế về phát triển du lịch, nghỉ dưỡng; đa dạng hóa 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;
- Có giải pháp 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 sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo...
- 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 không 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 1/2000 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.

- Nhằm đảm bảo phát triển dân cư bền vững, thúc đẩy kinh tế khu vực và đem lại điều kiện thuận lợi cho nhân dân trong khu vực, cụ thể hóa chiến lược của tỉnh và các dự án đầu tư ở giai đoạn tiếp theo.

- 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 không chênh lệch, kiểm soát 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.

b. *Yêu cầu 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 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;

- 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;

c. *Yêu cầu về không gian, kiến trúc cảnh quan:*

- 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.

d. *Yêu cầu 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 đấu 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;

e. *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. HỒ SƠ SẢN PHẨM

4.1. Hồ sơ sản phẩm

Nội dung, thành phần hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng.

Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
A	PHẦN BẢN VẼ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá xây dựng	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/2000
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/2000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (Nếu có)	Tỷ lệ thích hợp
10	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến	Tỷ lệ thích hợp

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
	trúc, cảnh quan	
11	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	Tỷ lệ thích hợp
B	PHẦN VĂN BẢN VÀ LUU TRỮ	
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ tỷ lệ thích hợp).	
2	Thuyết minh tóm tắt	
3	Tờ trình thẩm định, tờ trình phê duyệt, dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các bản vẽ kèm theo.	
4	Đĩa CD ghi lại toàn bộ file bản vẽ và thuyết minh	

V. THỜI GIAN THỰC HIỆN

Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định, các văn bản có liên quan và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Thời gian hoàn thành hồ sơ quy hoạch: 06 tháng không kể thời gian trình các cấp thẩm quyền phê duyệt.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai.
2. Đơn vị tư vấn thiết kế lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch xây dựng Gia Lai (thực hiện theo Quyết định số 101/QĐ-SXD ngày 05/12/2016 của Sở Xây dựng về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Gia Lai. Theo Quyết định số 101/QĐ-SXD: Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Gia Lai có nhiệm vụ thực hiện các nhiệm vụ khác khi được Giám đốc Sở Xây dựng giao; hỗ trợ cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; tư vấn lập nhiệm vụ, lập quy hoạch khu chức năng theo yêu cầu của Sở Xây dựng).
3. Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai.
4. Cơ quan thông qua quy hoạch: Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai.
5. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Gia Lai.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Với tính chất, quy mô, các yêu cầu đã trình bày trong nhiệm vụ, làm cơ sở để triển khai đồ án quy hoạch phân khu, và là tiền đề để lập quy hoạch chi tiết, thực hiện việc thiết kế, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

Kính trình các cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định và 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 với các nội dung trên./.

Số: /NQ-HĐND

Gia Lai, ngày tháng năm 2022

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

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 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 tháng 06 năm 2014;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 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 Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 10/8/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Điều chỉnh Nghị quyết số 100/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của HĐND tỉnh về việc thông qua kết quả rà soát, điều chỉnh quy hoạch 3 loại riêng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030 tỉnh Gia Lai;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày .../.../2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HDND-KTNS ngày..../.../2022 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. 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 Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai với các nội dung chính như sau:

1. Tên nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái.

2. Tính chất quy hoạch: 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.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phát triển du lịch của tỉnh Gia Lai theo Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai và 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.

- 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 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 nghiên cứu và ranh giới quy hoạch:

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

- Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

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

+ Phía Tây: Giáp với đất làng bản và đất nông nghiệp thuộc xã Ia Der;

+ Phía Nam: Giáp với đất nông nghiệp và đường Nguyễn Văn Cừ, đường tỉnh 664;

+ Phía Bắc: Giáp với khu làng bản và đường Phan Đình Phùng.

5. Dự báo quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 125 ha-130 ha ((Diện tích nghiên cứu sẽ được xác định cụ thể trong bước lập đồ án quy hoạch phân khu).

- Dân số dự kiến trong Khu du lịch: Dân số quy đổi khoảng 500 người.
- Dự báo lượng khách du lịch trung bình tại khu vực nghiên cứu: 20.000 khách/năm.

6. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD và các quy định khác liên quan.

7. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác liên quan.

8. Chi phí lập quy hoạch: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

9. Tổ chức thực hiện:

- Thời gian thực hiện: Năm 2022.
- 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.
- Đơn vị triển khai lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai.

Điều 2. Giao Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành.

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh khóa XII, kỳ họp....quyết định ngày...tháng....năm 2022./.

Noi nhận:

- 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, ĐĐBQH và HĐND, UBND tỉnh;
- HĐND, UBND thành phố Pleiku;
- HĐND, UBND huyện Ia Grai;
- 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