

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ AN KHÊ**  
Số: 710/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
An Khê, ngày 10 tháng 3 năm 2019

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **V/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị (dọc sông Ba) phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ AN KHÊ**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Thông tư 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 05/2007/QĐ-UBND ngày 16/01/2007 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã An Khê;

Căn cứ Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND thị xã về việc phân bổ chi tiết các nguồn vốn sự nghiệp năm 2018;

Xét Tờ trình số: 38/TTr-PQLĐT ngày 04/3/2019 và Báo cáo thẩm định số: 04/BCTĐ-QLĐT ngày 28/02/2019 của Phòng Quản lý đô thị,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị (dọc sông Ba), phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai với nội dung như sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch phân khu đô thị (dọc sông Ba), phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

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

\* **Địa điểm:** Phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

\* **Ranh giới quy hoạch:**

- + Phía Tây : giáp đường Nguyễn Văn Trỗi và đất nông nghiệp;
- + Phía Đông : giáp sông Ba;
- + Phía Bắc : giáp cụm công nghiệp An Bình;
- + Phía Nam : giáp suối (ranh giới huyện ĐakPơ).

**3. Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô quy hoạch: 200 ha.
- Dự báo quy mô dân số: 8.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

#### **4. Mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch:**

##### \* Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung xây dựng thị xã An Khê được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số số 05/2007/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2007 và phù hợp với phương án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã An Khê đang triển khai.

Quy hoạch phân khu đô thị phường An Bình, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai có cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiện ích, hiện đại nhằm phát triển về đô thị, cảnh quan, kiến trúc, môi trường,

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất, quản lý đô thị, cấp phép xây dựng, xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, các công trình công cộng, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư góp phần cải thiện, nâng cao đời sống nhân dân trong khu vực.

##### \* Nhiệm vụ:

- Thực hiện đúng những quy định của đồ án quy hoạch xây dựng.
- Tập hợp và cân đối các yêu cầu đầu tư, cải tạo, xây dựng tại khu đất quy hoạch.
  - Xác định ranh giới và quy mô quy hoạch.
  - Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
  - Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.
  - Quy hoạch hệ thống cây xanh; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế xây dựng.
  - Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### **5. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:**

Khu vực quy hoạch khi hoàn thành là một khu đô thị của thị xã An Khê gồm các công trình thương mại, dịch vụ, nghỉ dưỡng, giáo dục, thể dục thể thao và khu ở đa dạng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

#### **6. Các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật:**

Tuân thủ theo các quy định với quy phạm, Quy chuẩn Việt Nam hiện hành có liên quan về quy hoạch xây dựng đô thị đảm bảo việc phát triển kinh tế xã hội, dịch vụ...

##### **6.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:**

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị khoảng  $200-250\text{ m}^2/\text{người}$ 
  - + Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị:  $\geq 40\text{ m}^2/\text{người}$
  - + Chỉ tiêu đất công trình công cộng:  $\geq 5\text{ m}^2/\text{người}$
  - + Chỉ tiêu đất cây xanh:  $\geq 6\text{ m}^2/\text{người}$
  - + Chỉ tiêu đất giao thông:  $\geq 13\%$  đất xây dựng đô thị.

## **6.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

### **7. Nội dung quy hoạch:**

Việc quy hoạch trên cơ sở kế thừa quy hoạch đã được phê duyệt trong đó điều chỉnh một số khu chức năng như sau:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất của đô thị theo cấu trúc, phân khu chức năng. Xác định các ngưỡng về chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật có liên quan đến xây dựng và sử dụng đất nhằm phục vụ công tác quản lý và kiểm soát phát triển.

- Đưa ra giải pháp về phân bổ quỹ đất thành từng loại.

- Chỉ rõ các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và công tác quản lý với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch.

- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất.

- Định hướng lại không gian và phân khu chức năng một số khu vực chưa phù hợp.

- Định hướng phát triển khu vực lập quy hoạch trên cơ sở hiện trạng, chỉnh trang khu vực hiện hữu, định hướng mở rộng đô thị phù hợp với phát triển chung toàn thị xã.

### **8. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị:**

- Quy hoạch phân khu đô thị phường An Bình, thị xã An Khê gồm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, đất ở, hạ tầng giao thông, hoa viên cây xanh,...

- Nội dung tập trung theo các không gian mở và theo từng chức năng đặc trưng:

+ Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng ô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trong từng ô đất; cần liên kết với các dự án, khu vực lân cận đã và đang đầu tư xây dựng xung quanh để tạo nên một khu vực hoàn chỉnh của đô thị...

+ Nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch kiến trúc kiểm soát việc xây dựng thông qua thiết kế đô thị và các quy định quản lý đối với các khu vực dân cư hiện hữu nhằm tạo lập các khu đô thị trật tự, văn minh và hiện đại.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm: Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên nền đường, cốt xây dựng vỉa hè trong từng ô đất; Quy định chiều cao công trình; Quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình.

### **9. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng:**

- Trên cơ sở kế thừa, cải tạo nâng cấp mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng, trong đó đặc biệt chú ý việc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đã và đang đầu tư xây dựng có liên quan tại khu vực lân cận.

- Việc quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững, làm thay đổi cơ bản theo hướng tích cực đối với các công trình

hiện có xung quanh.

- Quy hoạch định hướng phát triển hệ thống hạ tầng nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo sự phát triển hài hòa và bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái;

+ Chuẩn bị kỹ thuật đất đai: Xác định các cao độ không chế xây dựng từng khu vực; nghiên cứu các giải pháp thoát nước mưa, phân chia lưu vực thoát nước chính, hướng thoát và các giải pháp phòng tránh thiên tai, lũ lụt, giảm thiểu các tác động biến đổi khí hậu.

+ Giao thông: Xác định hệ thống giao thông cho các trục đường chính và hệ thống tuyne kĩ thuật gắn kết với giao thông.

+ Cáp điện và chiếu sáng: Hệ thống cáp điện khu vực quy hoạch được tính toán theo các chỉ tiêu và phụ tải, xác định nguồn và các trạm biến thế.

+ Cấp nước: Hệ thống cấp nước đặt dọc theo các tuyến giao thông (bên dưới vỉa hè). Làm rõ nguồn cung cấp nước, đảm bảo phát triển bền vững; xác định chỉ tiêu nhu cầu cấp nước, các công trình cấp nước và mạng lưới phân phối nước chủ yếu, đảm bảo sử dụng tiết kiệm hợp lý nguồn nước; giảm thiểu thất thoát.

+ Thoát nước thải: Xác định chỉ tiêu nhu cầu thoát nước thải, các giải pháp thu gom và xử lý nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách biệt với hệ thống thoát nước mưa.

+ Vệ sinh, môi trường: Chất thải lỏng được xử lý qua bể tự hoại của mỗi hộ dân trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

+ Thông tin liên lạc: Xác định các chỉ tiêu và các nhu cầu; quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phù hợp các yêu cầu phát triển của khu vực.

## 10. Hồ sơ đồ án thể hiện:

Thực hiện theo Điều 8 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

## 11. Tổ chức thực hiện:

\* Cơ quan phê duyệt quy hoạch : Ủy ban nhân dân thị xã An Khê

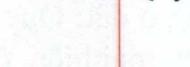
\* Cơ quan thẩm định quy hoạch : Phòng Quản lý đô thị thị xã An Khê

\* Cơ quan tổ chức thực hiện : Phòng Quản lý đô thị thị xã An Khê

\* Thời gian thực hiện : Năm 2019

## 12. Nguồn vốn: Ngân sách thị xã

**Điều 2.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường An Bình và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

### Nơi nhận:

- Nhu Điều 2;
- TT. Thị ủy;
- TT. HĐND thị xã;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, QLĐT 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hùng Vỹ