

Số: 218/TT-UBND

Chur Sê, ngày 16 tháng 7 năm 2021

TỜ TRÌNH
V/v thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng
đô thị Chur Sê đến năm 2040

Kính gửi: HĐND huyện khóa X, Kỳ họp thứ 02.

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014 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 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 Nghị quyết số 03/ĐH Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Gia Lai lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020 - 2025 ngày 01/10/2020.

Căn cứ Kết luận số 157-KL/HU ngày 29/4/2021 của Huyện ủy Chur Sê.

Ủy ban nhân dân huyện kính trình HĐND huyện xem xét thông qua Nhiệm vụ quy hoạch với nội dung như sau:

1. Tên nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Chur Sê đến năm 2040.

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển hệ thống đô thị của tỉnh Gia Lai.

- Quy hoạch đô thị Chur Sê với tiêu chí đô thị loại IV, thị xã trực thuộc tỉnh.

- Xây dựng đô thị Chur Sê trở thành đô thị trung tâm tiểu vùng phía Nam tỉnh, phù hợp với quy hoạch vùng Tây Nguyên đến năm 2030.

- Đồng bộ quy hoạch sử dụng đất đai, không gian kiến trúc đô thị nông thôn, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường cảnh quan trên cơ sở phân tích đánh giá khoa học nhằm khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, tối ưu hóa các nguồn lực tài chính, nhân lực, thị trường, văn hóa làm cơ sở để chính

quyền địa phương khai thác có hiệu quả tiềm năng thế mạnh của huyện về đầu tư xây dựng đô thị, nông thôn, phát triển kinh tế - xã hội ổn định chính trị, an ninh quốc phòng, phát triển bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quản lý xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Ranh giới nghiên cứu bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính huyện Chu Sê gồm 15 đơn vị hành chính cấp xã, trị trấn (1 thị trấn, 14 xã):

- Thị trấn huyện lỵ: Chu Sê.
- Các xã: Ia Blang, Dun, Ayun, AlBá, Bờ Ngoong, Bar Măih, Ia Tiêm, Chu Pơng, Ia Glai, Ia Hlôp, Ia Ko, Hbông, Ia Pal và Kông HTok.

Giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp: huyện Đăk Đoa.
- Phía Nam giáp: huyện Chư Puh.
- Phía Đông giáp: huyện Mang Yang.
- Phía Tây giáp: huyện Chư Prông.

Thiết kế đô thị tập trung vào khu vực trung tâm đô thị.

3. Thời hạn lập quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040.

4. Định hướng phát triển không gian đô thị:

4.1. Mô hình phát triển:

Nghiên cứu các mô hình kinh nghiệm về phát triển đô thị để chọn lựa mô hình phát triển phù hợp với đặc điểm điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế xã hội tại khu vực Chu Sê.

Dự kiến phân bổ lại các khu vực hành chính thành 07 phường và 07 xã.

4.2. Hướng phát triển đô thị:

Chọn hướng phát triển gắn với 02 trục động lực: Trục Quốc lộ 14 và Quốc lộ 25, các tuyến đường liên huyện đã được tính phê duyệt và phù hợp với định hướng Quy hoạch xây dựng vùng Tây Nguyên.

Định hướng mở rộng đô thị về hướng Đông và hướng Tây; định hướng vùng lõi đô thị; định hướng phát triển xã Bờ Ngoong thành đô thị loại V thuộc đô thị Chu Sê.

4.3. Cơ cấu phân khu chức năng:

Đô thị Chu Sê sẽ phát triển chức năng ngoài dân dụng như: công nghiệp, giáo dục đào tạo, dịch vụ du lịch, tôn giáo tín ngưỡng, hành chính chính trị tương đương với một thị xã... và chức năng dân dụng như các khu ở, khu công cộng, khu hạ tầng đầu mối... và dự trữ phát triển.

Các khu vực chức năng cần phải tách biệt giữa các khu vực hiện trạng cải tạo và các khu vực phát triển mới để có những giải pháp quản lý phát triển phù hợp.

4.4. Phạm vi, quy mô các khu chức năng:

Đề xuất phạm vi và quy mô các khu vực chức năng trên cơ sở nhu cầu phát triển, khả năng đáp ứng về quỹ đất, hạ tầng và giải pháp quy hoạch tổ chức không gian toàn đô thị.

4.5. Hệ thống các trung tâm, các khu vực chức năng:

Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bám kinh phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích cộng đồng.

Khai thác các chức năng cấp đô thị, cấp vùng đặt tại trung tâm Chư Sê hiện hữu và một số xã lân cận làm động lực hình thành và phát triển đô thị trong tương lai của một thị xã.

4.6. Không gian xanh đô thị:

Hình thành mạng lưới không gian xanh, không gian mở đô thị làm cơ sở bảo vệ hệ thống các cảnh quan tự nhiên hiện hữu, bảo tồn các công trình di tích lịch sử, kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực. Đồng thời cũng phải đề ra các giải pháp cải tạo nâng cấp không gian xanh tại các khu vực dân cư hiện hữu và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật qua đô thị.

4.7. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho tổng thể toàn đô thị và cho các khu chức năng đô thị, các trục không gian chính.

Tổ chức không gian theo hướng mở, linh hoạt có kết nối hài hòa với các không gian xanh tự nhiên của khu vực và các cụm điểm dân cư ở khu vực phụ cận.

Khai thác tối đa yếu tố địa hình, mạng lưới cây xanh hiện hữu và yếu tố mặt nước để xây dựng hình ảnh và cảnh quan đô thị.

Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị, các chỉ dẫn thiết kế là cơ sở xây dựng các công cụ quản lý xây dựng trên địa bàn khu quy hoạch theo hướng tạo lập bản sắc đặc trưng cho toàn đô thị và cho các khu vực chức năng.

5. Quy hoạch sử dụng đất đai theo các giai đoạn:

Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

Đề xuất các quy định cụ thể về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, từng loại hình công trình và các yêu cầu dự trữ phát triển trong tương lai.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch, dự báo các nhu cầu phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và đề xuất giải pháp quy hoạch theo các giai đoạn đến năm 2030 và 2040.

6.1. Giao thông:

Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển giao thông vận tải huyện Chư Sê, bao gồm hệ thống giao thông đối ngoại như: đường bộ, hệ thống giao thông công cộng, hệ thống các công trình phục vụ giao thông, các vấn đề an toàn giao thông .v.v...;

Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông (giao thông đối nội và đối ngoại) kết nối hợp lý giữa đô thị với các khu vực khác trong vùng, giữa các khu vực trong đô thị với nhau.

Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với quy mô đô thị. Nghiên cứu xây dựng hệ thống giao thông đường bộ hoàn chỉnh bao gồm các

tuyến giao thông đường bộ theo tầng bậc: đường đối ngoại, trục chính đô thị, liên khu vực, khu vực.

Giải pháp xây dựng, nâng cấp, cải tạo hệ thống giao thông đô thị cho các khu dân cư cải tạo và xây dựng mới.

Đề xuất các công trình giao thông phụ trợ như: cầu, nút giao thông, giao thông tĩnh, v.v....

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

Đánh giá tổng hợp đất bao gồm: các loại đất thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi cho xây dựng và tỷ lệ của các loại đất đó.

Xác định cao độ không chế xây dựng cho đô thị và từng khu vực. Nêu giải pháp san nền cho từng khu vực: khu xây dựng mới, khu cải tạo chỉnh trang, khu bảo tồn...

Đảm bảo cao độ nền quy hoạch sao cho các khu vực đã xây dựng giữ nguyên địa hình, chỉ cải tạo cục bộ, hạn chế san phá đồi núi để đảm bảo giữ được cảnh quan thiên nhiên.

Xác định sơ bộ khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp.

Phương án thoát nước mưa, phân chia lưu vực thoát nước chính, hướng thoát, vị trí miệng xả, kích thước ống chính. Xác định hành lang bảo vệ cho các trục tiêu chính.

6.3. Cấp nước:

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế trên cơ sở tính chất và quy mô của đô thị.

Dự báo nhu cầu dùng nước: Tính toán nhu cầu dùng nước theo tiêu chuẩn thiết kế và quy mô dân số của đô thị.

Đánh giá và lựa chọn nguồn nước: Trên cơ sở phân tích nguồn nước (nước mặt, nước ngầm) của khu vực về trữ lượng cũng như chất lượng để đưa ra sự lựa chọn hợp lý về nguồn nhằm khai thác triệt để và có hiệu quả nhất.

Nghiên cứu tính toán nhu cầu sử dụng nước của toàn đô thị cần đưa ra được kế hoạch sử dụng, khai thác nguồn nước cho từng khu vực cấp nước khác nhau với từng giai đoạn khác nhau.

Nghiên cứu đưa ra các phương án cấp nước: Dựa vào tính chất và đặc điểm mà phân chia đô thị thành các vùng cấp nước khác nhau, có giải pháp cấp nước riêng về nguồn, hệ thống các công trình đầu mối (vị trí, quy mô...), hệ thống đường ống vận chuyển, phân phối...

Lựa chọn công nghệ xử lý nước: Trên cơ sở phân tích đặc điểm của nguồn nước, đặc biệt là về chất lượng, và căn cứ vào quy mô công suất nhà máy để đưa ra được dây chuyền công nghệ phù hợp.

Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước: Mạng lưới ống vận chuyển và phân phối thiết kế đảm bảo cho việc cấp nước được an toàn, liên tục và hiệu quả nhất.

6.4. Cấp điện:

Dự báo nhu cầu sử dụng điện với phụ tải là một đô thị dịch vụ, công nghiệp, du lịch, nông nghiệp đang trên đà tăng trưởng và phát triển mạnh mẽ. Phân vùng phụ tải hợp lý so với mạng lưới điện đang có.

Lựa chọn nguồn điện phù hợp, đáp ứng với nhu cầu phụ tải trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.

Thiết kế xây dựng mạng lưới cấp điện: Gồm lưới cung cấp và phân phối điện từ hạ áp trở lên. Xây dựng mạng lưới điện phân phối của đô thị theo hướng hiện đại, đảm bảo mỹ quan đô thị.

Xác định các chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình: Chiếu sáng công trình giao thông; chiếu sáng công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội....

Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng.

Đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn cấp, lưới điện, nguồn sáng cũng như các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng của đô thị, cho các nhóm công trình trên.

6.5. Thông tin liên lạc, bưu chính – viễn thông:

Định hướng xây dựng phát triển hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông phù hợp nhu cầu của đô thị từ nay đến năm 2030 và định hướng đến năm 2040.

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế theo hướng hiện đại rộng khắp trên toàn đô thị. Hướng tới mục tiêu là đô thị internet.

6.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Xác định nguồn tiếp nhận nước thải, kênh tiêu thoát nước chính của đô thị, phân lưu vực thoát nước.

Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát nước thải. Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt; xác định vị trí và quy mô các trạm bơm, trạm xử lý nước thải.

Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang. Tiêu chuẩn tính toán thu gom và xử lý nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ từ 80% trở lên.

Dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang.

Nghiên cứu đưa ra các giải pháp về thu gom, vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải.

Đưa ra các giải pháp xử lý chất thải rắn: Cần tổ chức hệ thống thu gom rác hợp lý để không ảnh hưởng đến môi trường. Bố trí và xác định quy mô công suất để xây dựng các khu xử lý chất thải rắn áp dụng công nghệ tái chế, tái sử dụng để hạn chế chôn lấp.

Xác định vị trí, quy mô, ranh giới các khu nghĩa trang, nhà tang lễ và công nghệ táng.

6.7. Tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:

Nguyên tắc bố trí, sắp xếp, vị trí tuyến hào, tuyne kĩ thuật, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt trên các đường phố chính quy hoạch xây dựng mới.

Quy định khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các tuyến với các công trình liên quan.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Xác định các vấn đề môi trường chính theo các phân vùng phát triển bao gồm: lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai; môi

trường giao thông, xây dựng và mỹ quan; tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn; ô nhiễm sông hồ và nước ngầm; áp lực về quản lý chất thải rắn; nước thải, thoát nước; bảo vệ di sản, các hệ sinh thái...

Đánh giá hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp (các khu dân cư, cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, khu xử lý chất thải...); các khu vực ô nhiễm; mức độ, hậu quả ô nhiễm môi trường. Đánh giá hệ sinh thái, môi trường làng nghề, môi trường đô thị, nông thôn.

Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, cơ sở sản xuất công nghiệp, trung tâm thương mại dịch vụ, bệnh viện, giao thông, xử lý chất thải trên cơ sở định hướng phát triển không gian, lựa chọn đất xây dựng, mật độ dân số và phân vùng chức năng.

Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ sông hồ, các khu vực hạn chế phát triển...).

8. Yêu cầu về nội dung Quy định quản lý

Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch; Quy định chung về hạ tầng xã hội (Các khu ở; Trung tâm hành chính, công cộng; Y tế; Giáo dục đào tạo; TDTT; Thương mại dịch vụ...); Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật; Quy định chỉ giới đường đỏ, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh.

Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung.

9. Thành phần hồ sơ:

- Thực hiện theo 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 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

10. Dự toán chi phí lập quy hoạch

- Kinh phí lập quy hoạch: 3.709.858.000 đồng

(Ba tỷ bảy trăm lẻ chín triệu tám trăm năm mươi tám ngàn đồng)

- Nguồn vốn: Ngân sách huyện.

11. Tổ chức thực hiện:

- Thời gian lập quy hoạch: Năm 2021-2022.

- Cấp phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Gia Lai.

- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Sở Xây Dựng.

- Cơ quan trình duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND huyện Chư Sê.

- Đơn vị triển khai lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Chu Sê.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo kết quả lựa chọn của Chủ đầu tư.

(Kèm theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch)

Trên đây là nội dung đề nghị thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Chu Sê đến năm 2040. UBND huyện kính trình HĐND huyện thông qua để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Noi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo VP HĐND-UBND huyện;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;
- Lưu: VT, CVKT.



Pud

CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VIỆT NAM

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHU SÊ, TỈNH GIA LAI
ĐẾN NĂM 2040



Gia Lai - 2021



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHU SÊ, TỈNH GIA LAI
ĐẾN NĂM 2040

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH
UBND HUYỆN CHU SÊ

CƠ QUAN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

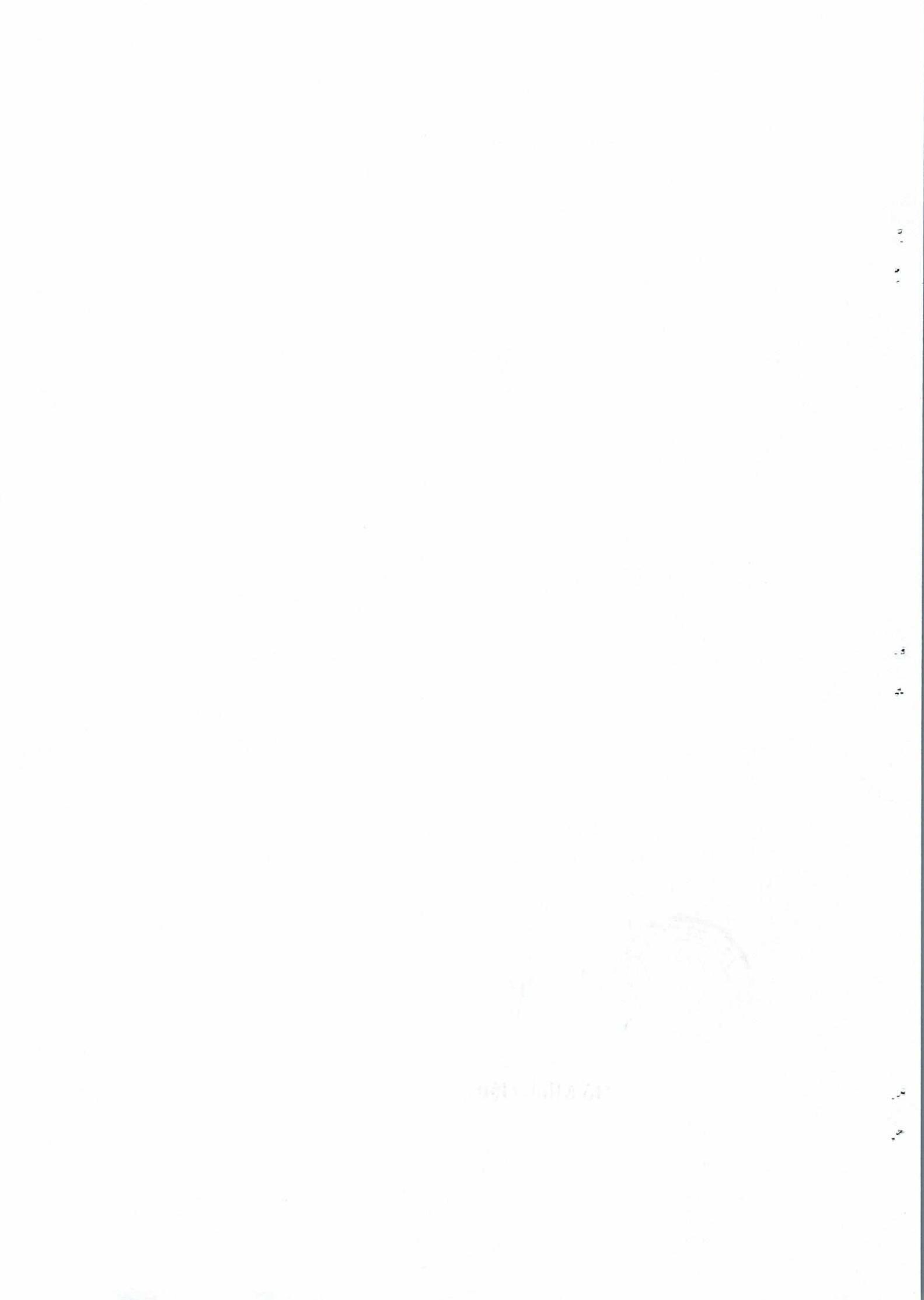


CƠ QUAN CHUYÊN MÔN
PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG
HUYỆN CHU SÊ

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Xuân Quỳnh



Hồ Minh Hậu



1. PHẦN MỞ ĐẦU.....	5
1.1. Lý do và sự cần thiết cần lập quy hoạch.....	5
1.2. Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch.....	6
1.2.1. Các cơ sở pháp lý	6
1.2.2. Các tài liệu khác	7
1.3. Mục tiêu	8
1.4. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu.....	8
1.5. Thời hạn lập quy hoạch.....	8
II. TỔNG QUAN VỀ THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN	8
2.1. Về cơ cấu kinh tế	8
2.2. Về dân số:	9
2.3. Về đất đai:	9
2.4. Về phát triển đô thị:	11
2.5. Về phát triển nông thôn:	11
2.6. Về xây dựng và quản lý đô thị	12
2.7. Về nông thôn mới	12
2.8. Về hạ tầng kỹ thuật	12
2.9. Về hạ tầng xã hội:	13
2.10. Đánh giá:	14
3. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHUNG	14
3.1. Tính chất:	14
2.2. Động lực phát triển:	15
2.3. Sơ bộ dự báo quy mô dân số đô thị	15
2.4. Các chỉ tiêu Kinh tế – Kỹ thuật dự kiến áp dụng cho đô thị.....	15
3.5. Định hướng phát triển không gian đô thị.....	17
3.6. Quy hoạch sử dụng đất đai theo các giai đoạn	18
3.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	18
3.7.1. Giao thông:	18
3.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:.....	19
3.7.3. Cấp nước:	19
3.7.4. Cáp điện:.....	19
3.7.5. Thông tin liên lạc, bưu chính – viễn thông:	20

3.7.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:	20
3.7.7. Tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:	20
3.8. Đánh giá môi trường chiến lược	20
3.9. Yêu cầu về nội dung Quy định quản lý	21
4. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	21
4.1. Sản phẩm quy hoạch	21
4.2. Dự toán chi phí.....	23
5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	23
5.1. Kế hoạch và lộ trình thực hiện.....	23
5.2. Phân công trách nhiệm các cơ quan liên quan.....	23

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHU SÊ, TỈNH GIA LAI ĐẾN NĂM 2040

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết cần lập quy hoạch

Gia Lai là tỉnh miền núi, nằm ở phía bắc Tây Nguyên, có vị trí quốc tế quan trọng trong khu vực tam giác phát triển Việt Nam - Lào – Campuchia. Ranh giới tỉnh giới hạn bởi phía Bắc giáp tỉnh Kon Tum, phía Nam giáp tỉnh Đăk Lăk, phía Tây giáp Campuchia với 90km đường biên giới quốc gia, phía Đông giáp các tỉnh Quảng Ngãi, Bình Định và Phú Yên. Đây là địa phương có tiềm năng, lợi thế ở khu vực Tây Nguyên, có vị trí quan trọng trên tuyến hành lang kinh tế Đông- Tây. Đồng thời, Gia Lai có sân bay, cửa khẩu quốc tế và là địa phương có nhiều lợi thế về có đất đai, khí hậu thuận lợi, dân số cùng với bề dày truyền thống lịch sử, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

Huyện Chư Sê thuộc tỉnh Gia Lai cách thành phố Pleiku 40 km về phía Nam. Quốc lộ 14 nối ngã ba Chư Sê với Đăk Lăk, Đăk Nông, Bình Phước, Bình Dương và thành phố Hồ Chí Minh. Từ Chư Sê đi theo quốc lộ 25 đến thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Địa giới hành chính huyện Chư Sê gồm 1 thị trấn và 14 xã: thị trấn Chư Sê; các xã: Ia Blang, Dun, Ayun, ALBÁ, Bờ Ngoong, Bar Măih, Ia Tiêm, Chư Pong, IaGlai, IaHlôp, Ia Ko, Hbông, Ia Pal và KôngHTok.

Là một huyện cửa ngõ của tỉnh Gia Lai, Chư Sê có nhiều lợi thế hơn so với các huyện khác trong tỉnh. Nằm trên các trục giao thông kết nối liên vùng huyết mạch QL14, trục dọc Bắc – Nam trục kinh tế quan trọng kết nối các tỉnh Tây Nguyên với nhau, kết nối các tỉnh Tây Nguyên với các tỉnh Bắc Trung Bộ và Đông Nam Bộ và đặc biệt là trục kinh tế hướng biển kết nối thành phố Pleiku (đô thị quan trọng của tiểu vùng Bắc Tây Nguyên) với Khu kinh tế Nam Phú Yên qua tuyến QL25 – trục Đông Tây quan trọng kết nối vùng nông sản Tây Nguyên với hệ thống cảng biển kết nối với thị trường khu vực và thế giới.

Huyện có quỹ đất đỏ Bazan lớn và khí hậu ôn hòa phù hợp cho việc phát triển các loại cây trồng có hiệu quả kinh tế cao, nhất là các loại cây công nghiệp dài ngày như cây cà phê, hồ tiêu, cao su... Đặc biệt cây hồ tiêu đã được huyện xác định đây là cây trồng chủ lực tạo ra hàng hóa xuất khẩu.

Huyện Chư Sê có nhiều danh lam thắng cảnh phục vụ cho du lịch như: Thác Phú Cường thuộc xã Ia Pal; khu vực thác Phú Cường, hồ Ayun Hạ là nơi du lịch thường xuyên của khách du lịch trong và ngoài nước... Huyện Chư Sê là mảnh đất có nhiều tiềm năng khoáng sản trong lòng đất có thể dùng làm vật liệu xây dựng, nguyên vật liệu phục vụ cho công nghiệp, kể cả đá xây dựng, đá quý rất có giá trị.

Trong những năm vừa qua, sau khi quy hoạch chung thị trấn Chư Sê được phê duyệt năm 2006, Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 13/01/2007 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển vùng kinh tế động lực giai đoạn 2007-2015 và định hướng đến năm 2020...huyện đã tập trung mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng nâng cấp thị trấn Chư Sê thành đô thị loại IV. Theo đó, cơ sở hạ tầng kinh tế kỹ thuật được đầu tư và xây dựng đồng bộ. Trong đó, hệ thống các công trình văn hóa và thể dục thể thao được đầu tư xây dựng, phát triển đô thị phù hợp và

tuân thủ quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, các tuyến phố văn minh đô thị, khách sạn, nhà hàng, công viên, vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh được hình thành... đảm bảo mỹ quan đô thị, xây dựng không gian sinh hoạt cộng đồng, có điểm nghỉ ngơi vui chơi giải trí phục vụ đời sống tinh thần cho nhân dân... Trong phát triển và quản lý đô thị, huyện có những thành tựu nổi bật như:

- Về quản lý quy hoạch xây dựng: Hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tập trung đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị, khai thác quỹ đất phát triển các khu dân cư mới.

- Về cơ cấu kinh tế: Đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế đúng định hướng, tập trung đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị hướng tới xây dựng thị xã và nông thôn mới, tạo mọi điều kiện thuận lợi để các thành phần kinh tế phát triển, góp phần nâng cao thu nhập cho đời sống nhân dân.

- Về công nghiệp-xây dựng: Huyện sẽ tập trung đầu tư xây dựng phát triển cụm công nghiệp phía Nam của huyện, ưu tiên các ngành nghề như chế biến nông sản, chế biến thức ăn gia súc, sản xuất nông cụ và hàng tiêu dùng.

- Về thương mại-dịch vụ: Huyện sẽ tiếp tục khuyến khích, tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế phát triển, nhất là kinh tế tư nhân, kinh tế hợp tác xã; tập trung phát triển các loại hình dịch vụ: Xây dựng cân đối các chợ đầu mối, chợ trung tâm, chợ nông thôn, hệ thống siêu thị và tiếp tục đầu tư phát triển các điểm du lịch Phú Cường, Hồ Ayun hạ, Hồ Ia ring.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được, huyện Chư Sê còn đang gặp phải một số vấn đề còn tồn tại: đô thị hóa nhanh tại các xã cần có biện pháp quản lý; tăng hiệu quả quỹ đất; kết nối giao thông đô thị và nông thôn; bộ mặt kiến trúc đô thị chưa tạo bản sắc; ô nhiễm; tăng cường thu hút đầu tư...

Mặt khác, theo căn cứ theo Quy hoạch vùng Tây Nguyên đến năm 2030, Nhiệm vụ Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Gia Lai lần thứ XVI giai đoạn 2020 - 2025, Chư Sê được định hướng là đô thị trung tâm tiểu vùng, vùng trao đổi thương mại và kinh tế, trung chuyển hàng hóa và dịch vụ tại cửa khẩu Quốc tế Lệ Thanh, phần đầu là thị xã trong tương lai trên cơ sở đơn vị hành chính huyện. Để đạt được điều này, Chư Sê cần có những giải pháp cụ thể những vấn đề như: xác định ranh giới nội thị ngoại thị phù hợp với tiêu chí (Căn cứ Nghị định 2011 chính phủ); thay đổi cấu trúc phát triển không gian đô thị - nông thôn sao cho phù hợp nhằm khai thác tối đa lợi thế địa phương; xác định rõ các chức năng chính của huyện với vai trò là trung tâm tiểu vùng thúc đẩy các khu vực lân cận; kiểm soát đất đai, tạo môi trường thu hút đầu tư...

Với các phân tích nêu trên cho thấy việc lập quy hoạch chung đô thị Chư Sê đến năm 2040, tỉnh Gia Lai là cần thiết để đạt đến mục tiêu đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của địa phương nói riêng và toàn tỉnh nói chung.

1.2. Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

1.2.1. Các cơ sở pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Nghị định 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 17/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.
- Nghị định 39/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 17/4/2010 quản lý không gian ngầm đô thị.
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị.
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.
- Quyết định số 445/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 07/4/2009 về phê duyệt điều chỉnh định hướng phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050.
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, quy định hồ sơ về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Nghị quyết số 03/ĐH Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Gia Lai lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020 - 2025 ngày 01/10/2020.
- Quyết định số 2162/QĐ-TTg ngày 11/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch vùng Tây Nguyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Quyết định số 1194/QĐ-TTg ngày 22/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Tây Nguyên đến năm 2030;

1.2.2. Các tài liệu khác

- Các quy hoạch đô thị, khu dân cư nông thôn, các khu du lịch và các khu chức năng khác đã được lập và phê duyệt trên địa bàn Huyện Chư Sê; Các kết quả nghiên cứu, các công trình, dự án phát triển của các ngành trên địa bàn Huyện Chư Sê.
- Niêm giám thống kê năm 2020.
- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp.
- Các đồ án QH chung XD xã; Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Sê; các đồ án QHCT xây dựng trên địa bàn Huyện Chư Sê.
- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

1.3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển hệ thống đô thị của tỉnh Gia Lai.

- Quy hoạch đô thị Chư Sê với tiêu chí đô thị loại IV, thị xã trực thuộc tỉnh.

- Xây dựng đô thị Chư Sê trở thành đô thị trung tâm tiêu vùng phía Nam tỉnh, phù hợp với quy hoạch vùng Tây Nguyên đến năm 2030.

- Đồng bộ quy hoạch sử dụng đất đai, không gian kiến trúc đô thị nông thôn, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường cảnh quan trên cơ sở phân tích đánh giá khoa học nhằm khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, tối ưu hóa các nguồn lực tài chính, nhân lực, thị trường, văn hóa làm cơ sở để chính quyền địa phương khai thác có hiệu quả tiềm năng thế mạnh của huyện về đầu tư xây dựng đô thị, nông thôn, phát triển kinh tế - xã hội ổn định chính trị, an ninh quốc phòng, phát triển bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý để lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quản lý xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

1.4. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu

Ranh giới nghiên cứu bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính huyện Chư Sê gồm 15 đơn vị hành chính cấp xã, thị trấn (1 thị trấn, 14 xã):

- Thị trấn huyện lỵ: Chư Sê.

- Các xã: Ia Blang, Dun, Ayun, ALBÁ, Bờ Ngoong, Bar Măih, Ia Tiêm, Chư Pơng, Ia Glai, Ia Hlôp, Ia Ko, Hbông, Ia Pal và Kông HTok.

Giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp: huyện Đăk Đoa.

- Phía Nam giáp: huyện Chư Puh.

- Phía Đông giáp: huyện Mang Yang.

- Phía Tây giáp: huyện Chư Prông.

Thiết kế đô thị tập trung vào khu vực trung tâm đô thị.

1.5. Thời hạn lập quy hoạch.

Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.

Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040.

II. TỔNG QUAN VỀ THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN

2.1. Về cơ cấu kinh tế

Giai đoạn 2015-2020 tốc độ tăng trưởng kinh tế huyện Chư Sê bình quân hàng năm đạt 8,08% tăng 0,4% so với cùng kỳ năm trước. Cơ cấu kinh tế nông - lâm nghiệp nông nghiệp chiếm tỷ trọng 33,85%, công nghiệp - xây dựng chiếm 34,48%, dịch vụ chiếm 31,67% nền kinh tế đang phát triển và chuyển dịch phù hợp với tiềm năng lợi thế địa phương.

Đối với nông nghiệp: Tốc độ tăng trưởng giai đoạn 2015-2020 đạt 4,99%. Huyện đang tập trung phát triển sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, bước đầu hình thành một số vùng sản xuất, trong đó, đã phát triển được hơn 700 ha cây dược liệu các loại. Đến nay, nhãn hiệu tập thể “Hồ tiêu Chư Sê” đã đăng ký bảo hộ của 06 quốc gia. Về lĩnh vực thủy sản, năm 2020 tổng diện tích nuôi trồng thủy sản là 3.800 ha. Tổng diện tích rừng của toàn huyện là 12.100 ha, tỷ lệ che phủ rừng đạt 27,4%.

Về công nghiệp-xây dựng: Phát triển đột phá, tốc độ tăng trưởng giai đoạn 2015-2021 đạt 9,87%, các hoạt động sản xuất công nghiệp diễn ra ổn định và phát triển. Các sản phẩm công nghiệp –tiểu thủ công nghiệp phát triển mạnh, có 08 dự án điện năng lượng tái tạo đã được triển khai trên địa bàn huyện. Ngoài ra, dự án công nghiệp Nam Pleiku đầu tư giai đoạn đầu (năm 2020-2021) đưa vào khai thác, tập trung xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thu hút các doanh nghiệp.

Về thương mại dịch vụ: tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2015-2020 đạt 9,82%. Lĩnh vực thương mại dịch vụ phát triển tích cực, Coop Mart đã xây dựng trên địa bàn đóng vai trò quan trọng trong lĩnh vực dịch vụ. Ngành du lịch từng bước hình thành và phát triển điểm du lịch sinh thái Phú Cường đang được đầu tư và khai thác. Huyện đang xây dựng tuyến du lịch thác Phú Cường –hồ Ayun Hạ - Di tích Vua Lửa.

2.2. Về dân số:

Về quy mô dân số năm 2019, toàn huyện có 122.480 người; Tỷ lệ tăng dân số năm 2019 là 1,76%, trong đó tăng tự nhiên là 1,43%, tăng cơ học 0,33%. Tỷ lệ gia tăng dân số cơ học có xu hướng tăng cho thấy nền kinh tế Chư Sê đang ngày càng phát triển đã thu hút được lao động từ nơi khác đến làm việc và sinh sống. Dân số huyện Chư Sê đồng đứng thứ 4/17 huyện, thành phố thuộc tỉnh (theo NGTK tỉnh Gia Lai năm 2019).

Về mật độ dân số chung toàn huyện năm 2019 đạt 191 người/km², cao hơn mật độ dân số toàn tỉnh Gia Lai (mật độ toàn tỉnh 98 người/km²). Mật độ dân số đứng thứ 3/17 huyện, thành phố toàn tỉnh Gia Lai, chỉ sau thành phố Thành phố Pleiku và Thị xã An Khê.

2.3. Về đất đai:

a) Tổng diện tích tự nhiên theo địa giới hành chính.

Năm 2020 thì tổng diện tích tự nhiên của huyện Chư Sê là 64.103,5. Cụ thể như sau:

Bảng diện tích, cơ cấu đất đai phân theo đơn vị hành chính

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên	Cơ cấu (%)
	Toàn huyện	64.103,5	100,00
1	Xã AL Bá	2690,83	4,20
2	Xã A Yun	5041,16	7,86
3	Xã Bar Măih	4771,99	7,44
4	Xã Bờ Ngoong	3811,45	5,95
5	Xã Chư Pơng	3806,26	5,94

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên	Cơ cấu (%)
6	Xã Dun	1957,26	3,05
7	Xã HBông	15622,24	24,37
8	Xã Ia Blang	2019,78	3,15
9	Xã Ia GLai	3518,6	5,49
10	Xã Ia HL López	4266,22	6,66
11	Xã Ia Ko	3605,28	5,62
12	Xã Ia Pal	2210,54	3,45
13	Xã Ia Tiêm	4820,8	7,52
14	Xã Kông Htok	3174,02	4,95
15	TT Chư Sê	2787,1	4,35

a) Đất đai:

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất toàn huyện

STT	Mục đích sử dụng	Diện tích toàn huyện (ha)	Cơ cấu (%)
1	Đất nông nghiệp	55245,6	86,18
2	Đất phi nông nghiệp	7502,91	11,70
3	Đất chưa sử dụng	1355,0	2,11
Tổng cộng		64103,51	100,00

Trong đó, tổng diện tích đất phi nông nghiệp toàn huyện là: 7502,9 ha chiếm 11,70 % tổng diện tích tự nhiên, bao gồm:

Bảng tổng hợp diện tích đất phi nông nghiệp

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích	7502,9	100,00
1	Đất ở	1385,5	18,46
1.1	Đất ở tại nông thôn	1028,2	13,70
1.2	Đất ở tại đô thị	357,3	4,76
2	Đất chuyên dùng	2324,6	30,98
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	22,1	0,29
2.2	Đất quốc phòng	28,6	0,38
2.3	Đất an ninh	9,7	0,13

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	157,61	2,10
2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	348,9	4,65
2.6	Đất có mục đích công cộng	1757,7	23,42
3	Đất cơ sở tôn giáo	13,2	0,17
4	Đất cơ sở tín ngưỡng	0.4	5,33
5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	115,4	1,53
6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	583,9	7,78
7	Đất có mặt nước chuyên dùng	3068,3	40,89
8	Đất phi nông nghiệp khác	11,6	0,15

2.4. Về phát triển đô thị:

Hiện nay, huyện Chư Sê có thị trấn Chư Sê là đô thị loại IV (thị trấn huyện lỵ). Là đô thị động lực của khu vực Nam Gia Lai, có vị trí địa lý quan trọng về kinh tế, văn hóa, xã hội. Cơ sở hạ tầng thị trấn càng hoàn thiện. Hệ thống công viên văn hóa được đầu tư rộng rãi, trạm y tế, trường học được nâng cấp. Với quan điểm đầu tư phát triển đô thị theo hướng mở từ thị trấn ra các xã lân cận một cách đồng bộ, bền vững và xây dựng mới các khu đô thị với kết cấu hạ tầng theo các tiêu chí đô thị loại IV và hướng đến đô thị loại III nhằm đáp ứng nhu cầu trước mắt cũng như lâu dài. Trong giai đoạn sắp tới, huyện sẽ tập trung đầu tư xây dựng để hoàn chỉnh các tiêu chí đô thị loại IV còn thiếu của thị trấn và tập trung đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng kết cấu hạ tầng và chỉnh trang đô thị được đặc biệt quan tâm. Huyện tập trung đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng phúc lợi xã hội như trường học, trạm y tế, công sở và chỉnh trang đô thị. Công tác quản lý xây dựng có nhiều chuyển biến tích cực, việc kiểm tra được duy trì thường xuyên, xử lý kịp thời những trường hợp vi phạm, ý thức chấp hành pháp luật về xây dựng của các tổ chức và cá nhân ngày càng được nâng lên.

Các khu dân cư phân bố với mật độ cao dọc theo các trục đường quy hoạch có mặt cắt rộng, được đầu tư xây dựng hạ tầng cơ bản, gần các trung tâm hành chính Huyện, các trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng. Trong thị trấn Chư Sê tập trung các thôn, làng đồng bào cũng được quy hoạch dạng ô bàn cờ với nhà ở dạng vườn. Bên cạnh đó, đô thị Chư Sê cũng đang đổi mới với một số hạn chế: Nhà ở chủ yếu là mô hình nhà ống dọc theo quốc lộ 14 và quốc lộ 25; Tốc độ phát triển chậm hơn nhiều so với quy hoạch chung 2020.

2.5. Về phát triển nông thôn:

Toàn huyện có 14 xã là Ia Blang, Ia Ko, Ia Hl López, Al Bá, Ia Glai, H'Bông, Bờ Ngoong, Ia Tiêm, Dun, Chư Pơng, Ayun, Bar Maih, Ia Pal, Kông Htok. Là huyện miền núi, Chư Sê có nhiều thành phần dân tộc sinh sống nên cũng hình thành nhiều hình thái dân cư khác nhau, phổ biến nhất là hình thái thôn, làng. Do điều kiện tự nhiên, tập quán canh tác có những đặc

điểm riêng nên các điểm dân cư nông thôn Chư Sê cũng xuất hiện dưới nhiều hình thức khác nhau gồm: Hình thức điểm dân cư tập trung: chủ yếu là những điểm dân cư phát triển như các trung tâm cụm xã, trung tâm xã, trung tâm kinh tế xã; Hình thức điểm dân cư phát triển theo tuyến, chủ yếu theo các tuyến giao thông. Ngoài các điểm dân cư tập trung và dân cư phát triển theo tuyến, các điểm dân cư nông thôn còn lại phô biến dưới dạng phân tán từ vài nóc nhà đến vài chục nóc nhà. Nhiều dân tộc còn có tập quán làm nhà ở trên núi cao hoặc ở tận các khu vực hẻo lánh nhưng gần với nơi có thể tìm được đất sản xuất. Hình thái và sự phân bố các khu dân cư vì thế rất đa dạng khó xác định được ranh giới khu dân cư.

Trong những năm qua, việc triển khai thực hiện các chương trình và dự án như xây dựng nông thôn mới, hỗ trợ đồng bào dân tộc đặc biệt khó khăn, các dự án về xây dựng cơ sở hạ tầng phúc lợi công cộng... đã góp phần ổn định dân cư, hạn chế được tình trạng du canh du cư, di dân tự do, bước đầu làm thay đổi dân bộ mặt nông thôn của huyện. Huyện cũng tập trung đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nông thôn, ưu tiên chương trình nhựa hóa, bê tông hóa đường giao thông nông thôn, hệ thống thủy lợi và kênh mương nội đồng, đảm bảo có đường nhựa đến các thôn, làng, khu dân cư nông thôn. Song song việc xây dựng mới, tiếp tục cải tạo nâng cấp hệ thống giao thông trong các năm qua. Hạ tầng phúc lợi xã hội đã được xây dựng như trường học, trạm xá, điện chiếu sáng công cộng được đầu tư đúng mức.

2.6. Về xây dựng và quản lý đô thị

Trên cơ sở quy hoạch phát triển tổng thể kinh tế-xã hội đến năm 2020, quy hoạch đất dài đến năm 2020, quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Sê đến năm 2030 được phê duyệt, huyện đã hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tập trung đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị, khai thác quỹ đất phát triển các khu dân cư mới.

Theo đó, cơ sở hạ tầng kinh tế kỹ thuật được đầu tư và xây dựng đồng bộ, trong đó có các công trình văn hóa và thể dục thể thao, phát triển đô thị phù hợp và tuân thủ quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; có các tuyến phố văn minh đô thị, khách sạn, nhà hàng, công viên, vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh... đảm bảo mỹ quan đô thị; có không gian sinh hoạt cộng đồng, có điểm nghỉ ngơi vui chơi giải trí phục vụ đời sống tinh thần cho nhân dân...

2.7. Về nông thôn mới

Về Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới: tính đến nay, toàn huyện có 10/14 xã đạt chuẩn nông thôn mới, tổng số tiêu chí đã đạt được 234/266 tiêu chí (trung bình mỗi xã đạt được 16,71 tiêu chí). Thực hiện kết quả xây dựng Nông thôn mới năm 2020 trên địa bàn huyện bình quân đạt được/xã là 18,29 tiêu chí; đạt 108,48% so với năm 2019. Số xã đạt chuẩn nông thôn mới là 11 xã, đạt 110% so với năm 2019. Tỷ lệ số xã đạt chuẩn nông thôn mới là 78,57%; đạt 110% so với năm 2019.

2.8. Về hạ tầng kỹ thuật

Giai đoạn 2019-2020, huyện đã triển khai đầu tư xây dựng, nâng cấp tổng cộng 36 tuyến đường nội thị tạo thành hệ thống đường nội thị khép kín, vành đai xung quanh trung tâm thị trấn Chư Sê.

Bên cạnh đó, huyện đang đầu tư mở một số tuyến đường mới, cải tạo nhiều tuyến đường khác với các hạng mục như: thảm bê tông nhựa, nâng cấp, mở rộng mặt đường, hệ

thống thoát nước... Ngoài ra, các trục đường chính đi qua trung tâm huyện như: đường Hùng Vương, đường 17/3 cũng được quan tâm đầu tư, nâng cấp các hạng mục gồm: bờ vỉa, lát gạch vỉa hè... nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu đi lại ngày càng tăng của nhân dân. Đặc biệt, tuyến đường Phan Đình Phùng (thị trấn Chư Sê) được xây dựng theo quy mô đường giao thông đô thị có chiều dài 0,7 km, chiều rộng mặt đường 15 m...hiện đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Đây cũng là công trình góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị trẻ Chư Sê.

- Hệ thống các tuyến đường quốc lộ đoạn qua khu vực huyện đảm bảo được việc kết nối giao thông liên vùng cho huyện Chư Sê. Tuy nhiên, với tính chất là các tuyến giao thông huyết mạch kết nối liên vùng quan trọng nên lưu lượng phương tiện tham gia giao thông trên các tuyến này đang ngày càng gia tăng, chất lượng kết cấu mặt đường một số đoạn bắt đầu xuống cấp.

Các tuyến đường huyện, đường liên xã, ngoài các đoạn tuyến đã được xây dựng đạt tiêu chuẩn, cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu vận tải và dân sinh trong khu vực. Bên cạnh kết quả đạt được, huyện còn một số tồn tại: Các tuyến giao thông ngoài đô thị và khu tập trung dân cư bề rộng nền đường hẹp, chất lượng cũng chỉ ở mức trung bình, một số đoạn đã xuống cấp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng, cần được nâng cấp và cải tạo, đồng nhất về mặt cát; Các tuyến đường thôn, xóm, đường nội đồng có nhiều bất cập, tỷ lệ đường đất vẫn chiếm tỷ lệ cao, nhiều cung đường bị chia cắt, độ dốc dọc theo các tuyến đường thường lớn, vào mùa mưa bão thường bị sạt lở, lún, kết cấu mặt đường dễ bị phá hủy. Đồng thời với việc hệ thống cầu, công cùn yếu kém cũng gây cản trở trong việc đi lại của nhân dân và giao thương hàng hóa.

Huyện đã đầu tư hệ thống dẫn nước sạch từ thị trấn Chư Sê về đến 02 xã vùng III (H bông và Ayun), chấm dứt tình trạng thiếu nước sạch cho đồng bào dân tộc thiểu số ở hai vùng đặc biệt khó khăn này. Huyện đang chủ trương đầu tư khai thác thủy lợi Plei Keo thuộc xã Ayun, công suất tưới 600ha.

2.9. Về hạ tầng xã hội:

Về giáo dục: Đến năm 2020, ngành giáo dục huyện Chư Sê có 29/51 trường đạt chuẩn quốc gia, chiếm tỉ lệ 56,9% tăng 35,3% so với các năm về trước. Giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên được tăng cường, hệ thống trung tâm học tập cộng đồng từng bước được kiện toàn và hoạt động có hiệu quả. Cơ sở vật chất trường học ngày một khang trang, xanh sạch sẽ và an toàn.

Về y tế: Năm 2020, số bác sĩ/1 vạn dân đạt 5,07, 100% trạm y tế đạt tiêu chí quốc gia về y tế.Huyện có Trung tâm Y tế quy mô 100 giường bệnh, Ban y tế Dự phòng, Phòng Y tế huyện, 01 trạm y tế trung tâm Bờ Ngoong (quy mô 10 giường bệnh) và 14 xã, thị trấn đã có trạm y tế được xây dựng kiên cố (quy mô 05 giường bệnh/trạm).

Về văn hóa: Các thiết chế văn hóa, các công trình văn hóa gắn với bản sắc dân tộc, phát huy vai trò các giá trị văn hóa truyền thống qua các hoạt động biểu diễn văn hóa nghệ thuật thường xuyên được tổ chức. Các công trình và thiết chế văn hóa được bảo tồn và phát triển, phát huy giá trị văn hóa của đồng bào dân tộc thiểu số trong huyện Chư Sê nói riêng và vùng Tây Nguyên nói chung. Huyện đã xây dựng 11/14 xã đạt danh hiệu “xã đạt chuẩn văn hóa nông thôn mới”, đạt tỷ lệ 78,57%.Công tác bảo tồn và phát huy giá trị không gian văn

hóa cồng chiêng tại các làng đồng bào dân tộc thiểu số được chú trọng (Hiện nay trên địa bàn huyện còn lưu giữ được 154 bộ công chiêng).

Về thể dục thể thao: Hệ thống cơ sở vật chất cho các hoạt động thể dục thể thao đang được đầu tư xây dựng. Thể thao thành tích cao được huyện chú trọng. Hiện nay toàn huyện có 01 sân vận động trung tâm, 01 nhà thi đấu đa năng (Thị trấn Chư Sê), 14/14 xã, thị trấn có sân vận động và một số thôn làng có sân bóng đá.

2.10. Đánh giá:

Điểm mạnh:

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định, với nền tảng là nông lâm nghiệp và công nghiệp xây dựng.

- Việc thực hiện xây dựng nhìn chung đảm bảo các yêu cầu đề ra của quy hoạch cấp trên, Các QHCT được triển khai tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn Chư Sê.

- Diện mạo kiến trúc đô thị thị trấn Chư Sê ngày càng khang trang cùng với chỉnh trang, đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng đô thị.

- Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, nông thôn cũng được chú ý đầu tư, nâng cấp làm cho điều kiện sống của nhân dân được cải thiện rõ rệt.

- Các xã nông thôn đã và đang dần tới đích về tiêu chí nông thôn mới.

- Duy trì được vùng canh tác nông nghiệp, đã khẳng định được thương hiệu sản phẩm hồ tiêu.

- Từng bước đưa khoa học kỹ thuật vào nông nghiệp, các dự án năng lượng tái tạo cũng là một lợi thế khác biệt đầy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

Tồn tại:

- Việc quy hoạch xây dựng một số khu dân cư mới, các khu tái định cư chưa thực sự hợp lý, đã làm ảnh hưởng quá trình phát triển chung của toàn huyện.

- Quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp tại một số xã còn nhỏ lẻ, hiệu quả thấp. Các cụm công nghiệp hỗ trợ quy mô còn nhỏ, phát triển chậm, công nghệ lạc hậu.

- Sự chênh lệch lớn về đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội giữa khu vực đô thị và nông thôn, đặc biệt vùng đồng bào thiểu số.

- Việc bảo tồn, khoanh vùng, phát huy các giá trị văn hóa nhằm phát triển du lịch địa phương còn nhiều hạn chế.

- Công tác quản lý phát triển đô thị còn chưa theo kịp tình hình phát triển, thiếu quy định quản lý quy hoạch-kết cấu đô thị để tạo ra nét đặc trưng.

3. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHUNG

3.1. Tính chất:

- Là đô thị vệ tinh, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa và khoa học kỹ thuật, vùng động lực phía Nam của tỉnh Gia Lai.

- Là đầu mối giao lưu dịch vụ thương mại, trung tâm sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và năng lượng tái tạo.

- Là đô thị Xanh, bản sắc và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Là địa bàn quan trọng về quốc phòng an ninh.

2.2. Động lực phát triển:

- Về vị trí địa lý: Chư Sê là một huyện cửa ngõ của tỉnh Gia Lai, Chư Sê có nhiều lợi thế hơn so với các huyện khác trong tỉnh. Những tuyến đường huyết mạch qua huyện là quốc lộ 14 và quốc lộ 25 đã tạo sự kết nối giữa Chư Sê với các trung tâm kinh tế chính trị của các tỉnh trong khu vực như Đăk Lăk, Đăk Nông, Phú Yên. Trong các quy hoạch cấp trên, Chư Sê được xác định là vùng động lực phía Nam của tỉnh, có vai trò hạt nhân thúc đẩy các huyện phía Nam, Đông Nam của tỉnh và vùng lân cận.

- Về đất đai: Đất đai rộng lớn là một vùng nguyên liệu trù phú. Huyện Chư Sê còn có nhiều tiềm năng khoáng sản trong lòng đất có thể dùng làm vật liệu xây dựng, nguyên-vật liệu cho công nghiệp, đá quý rất có giá trị.

- Về nông nghiệp: nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao là hướng chủ yếu trong phát triển nông nghiệp Chư Sê trong tương lai trên nền tảng phát huy hơn nữa hiệu quả từ vùng sản xuất nông nghiệp và thương hiệu hồ tiêu.

- Công nghiệp xây dựng: là động lực chính phát triển nền kinh tế địa phương, thu hút đầu tư khu công nghiệp Nam Pleiku, cụm công nghiệp Chư Sê, nhất là lĩnh vực chế biến nông sản. Công nghiệp năng lượng tái tạo điện gió, điện mặt trời đang có xu hướng đầu tư vào Chư Sê cũng là bức ngoặt trong phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Về du lịch: Huyện Chư Sê có nhiều danh lam thắng cảnh phục vụ cho du lịch như: Khu di tích chiến thắng Plei Ring, cách Tp.Pleiku 60 km về phía Nam; Thác Phú Cường thuộc xã Ia Pal, cách trung tâm Thành phố Pleiku 45km về phía Tây Nam, từ lâu đã thu hút nhân dân địa phương, khách du lịch trong và ngoài nước đến vui chơi, ngắm cảnh. Khu vực thác Phú Cường đang được ngành du lịch lập kế hoạch chi tiết cho phát triển du lịch, trong tương lai đây là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng của huyện; hồ Ayun Hạ mênh mông đại ngàn là nơi du lịch thường xuyên của khách du lịch trong và ngoài nước...

2.3. Sơ bộ dự báo quy mô dân số đô thị

- Quy mô dân số đến 2030: khoảng 160.000 - 180.000 người.

- Quy mô dân số đến 2040: khoảng 200.000 - 220.000 người.

2.4. Các chỉ tiêu Kinh tế – Kỹ thuật dự kiến áp dụng cho đô thị

Nghiên cứu các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được lựa chọn như sau:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Năm 2030	Năm 2040
I	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất dân dụng	m ² /người	≥80	≥80
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥45	≥45
3	Đất công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥4	≥4

STT	Hạng mục	Đơn vị	Năm 2030	Năm 2040
4	Đất công viên cây xanh đô thị	m2/người	≥5	≥6
5	Đất giao thông	m2/người	≥9	≥11
II	Hạ tầng xã hội			
1	Giáo dục			
	Nhà trẻ, mầm non	Chỗ/1000 dân	50	50
		m2/cháu	12	12
	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65	65
		m2/hs	10	10
	Trường trung học cơ sở	hs/1000 dân	55	55
		m2/hs	10	10
	Trường phổ thông trung học	hs/1000 dân	40	40
		m2/hs	10	10
2	Y tế			
	Trạm y tế	Trạm		
		m2/trạm	500	500
3	Văn hóa - thể dục thể thao			
	Sân chơi nhóm nhà ở	m ² /người	0,8	0,8
	Sân luyện tập	m ² /người	0,5	0,5
	Trung tâm văn hóa - thể thao	ha/công trình	0,3	0,3
4	Chợ	ha/công trình	0,2	0,2
III	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị	>13	>16
2	Mật độ đường cống thoát nước mưa	%	100	100
3	Cấp nước			
	Chi tiêu cấp nước sinh hoạt	l/người/ngày	≥ 120	≥ 150
	Cấp nước công cộng dịch vụ	l/m ² sàn/ngày	≥ 2	≥ 2
	Cấp nước nhà trẻ	l/cháu/ngày	≥ 100	≥ 100
	Cấp nước vườn hoa, công viên		≥ 3	≥ 3
	Cấp nước chữa cháy		≥ 10	≥ 10
4	Chi tiêu cấp điện			
	Sinh hoạt	Kw/hộ	4-6	4-6
	Công cộng	W/m ² sàn	30-40	30-50
	Chiếu sáng đường phố	KW/ha	10	10
	Chiếu sáng vườn hoa	KW/ha	12	12
	Dự phòng, đất khác	% Qsh max	10	10

STT	Hạng mục	Đơn vị	Năm 2030	Năm 2040
5	Chỉ tiêu thoát nước thải và VSMT			
	Chỉ tiêu thoát nước sinh hoạt	% tỉ lệ cấp	≥ 80	≥ 90
	Chỉ tiêu rác thải, chất thải rắn	kg/ng/ngđ	1,2	1,2

(Quy mô dân số, đất đai thực tế sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chung).

3.5. Định hướng phát triển không gian đô thị

a) Mô hình phát triển:

Nghiên cứu các mô hình kinh nghiệm về phát triển đô thị để chọn lựa mô hình phát triển phù hợp với đặc điểm điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế xã hội tại khu vực Chư Sê.

Phân bổ lại các khu vực hành chính thành 07 phường và 07 xã.

b. Hướng phát triển đô thị:

Chọn hướng phát triển gắn với 02 trục động lực: Trục Quốc lộ 14 và Quốc lộ 25, các tuyến đường liên huyện đã được tỉnh phê duyệt và phù hợp với định hướng Quy hoạch xây dựng vùng Tây Nguyên.

Định hướng mở rộng đô thị về hướng Đông và hướng Tây; định hướng vùng lõi đô thị; định hướng phát triển xã Bờ Ngoong thành đô thị loại V thuộc đô thị Chư Sê.

c. Cơ cấu phân khu chức năng:

Đô thị Chư Sê sẽ phát triển chức năng ngoài dân dụng như: công nghiệp, giáo dục đào tạo, dịch vụ du lịch, tôn giáo tín ngưỡng, hành chính chính trị tương đương với một thị xã... và chức năng dân dụng như các khu ở, khu công cộng, khu hạ tầng đầu mối... và dự trữ phát triển.

Các khu vực chức năng cần phải tách biệt giữa các khu vực hiện trạng cải tạo và các khu vực phát triển mới để có những giải pháp quản lý phát triển phù hợp.

d. Phạm vi, quy mô các khu chức năng:

Đề xuất phạm vi và quy mô các khu vực chức năng trên cơ sở nhu cầu phát triển, khả năng đáp ứng về quỹ đất, hạ tầng và giải pháp quy hoạch tổ chức không gian toàn đô thị.

e. Hệ thống các trung tâm, các khu vực chức năng:

Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích cộng đồng.

Khai thác các chức năng cấp đô thị, cấp vùng đặt tại trung tâm Chư Sê hiện hữu và một số xã lân cận làm động lực hình thành và phát triển đô thị trong tương lai của một thị xã.

f. Không gian xanh đô thị:

Hình thành mạng lưới không gian xanh, không gian mở đô thị làm cơ sở bảo vệ hệ thống các cảnh quan tự nhiên hiện hữu, bảo tồn các công trình di tích lịch sử, kiến trúc cảnh

quan đặc trưng của khu vực. Đồng thời cũng phải đề ra các giải pháp cải tạo nâng cấp không gian xanh tại các khu vực dân cư hiện hữu và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật qua đô thị.

g. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho tổng thể toàn đô thị và cho các khu chức năng đô thị, các trục không gian chính.

Tổ chức không gian theo hướng mở, linh hoạt có kết nối hài hòa với các không gian xanh tự nhiên của khu vực và các cụm điểm dân cư ở khu vực phụ cận.

Khai thác tối đa yếu tố địa hình, mạng lưới cây xanh hiện hữu và yếu tố mặt nước để xây dựng hình ảnh và cảnh quan đô thị.

Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị, các chỉ dẫn thiết kế là cơ sở xây dựng các công cụ quản lý xây dựng trên địa bàn khu quy hoạch theo hướng tạo lập bản sắc đặc trưng cho toàn đô thị và cho các khu vực chức năng.

3.6. Quy hoạch sử dụng đất đai theo các giai đoạn

Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

Đề xuất các quy định cụ thể về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, từng loại hình công trình và các yêu cầu dự trữ phát triển trong tương lai.

3.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch, dự báo các nhu cầu phát triển về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và đề xuất giải pháp quy hoạch theo các giai đoạn đến năm 2030 và 2040.

3.7.1. Giao thông:

Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển giao thông vận tải huyện Chư Sê, thị trấn Chư Sê, bao gồm hệ thống giao thông đối ngoại như: đường bộ, hệ thống GTCC, hệ thống các công trình phục vụ giao thông, phân tích các kết nối giao thông có tính chất liên vùng tác động tới sự phát triển của huyện Chư Sê nói riêng và tỉnh Gia Lai nói chung.

Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông (giao thông đối nội và đối ngoại) kết nối hợp lý giữa đô thị với các khu vực khác trong vùng, giữa các khu vực trong đô thị với nhau.

Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với quy mô đô thị. Nghiên cứu xây dựng hệ thống giao thông đường bộ hoàn chỉnh bao gồm các tuyến giao thông đường bộ theo tầng bậc: Đường đối ngoại, trục chính đô thị, liên khu vực, khu vực.

Giải pháp xây dựng, nâng cấp, cải tạo hệ thống giao thông đô thị cho các khu dân cư cải tạo và xây dựng mới.

Đề xuất các công trình giao thông phụ trợ như: cầu, nút giao thông, giao thông tĩnh,v.v....

3.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

Đánh giá tổng hợp đất bao gồm: các loại đất thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi cho xây dựng và tỷ lệ của các loại đất đó.

Xác định cao độ không chế xây dựng cho đô thị và từng khu vực. Nêu giải pháp san nền cho từng khu vực: khu xây dựng mới, khu cải tạo chỉnh trang, khu bảo tồn...

Đảm bảo cao độ nền quy hoạch sao cho các khu vực đã xây dựng giữ nguyên địa hình, chỉ cải tạo cục bộ, hạn chế san phá đồi núi để đảm bảo giữ được cảnh quan thiên nhiên.

Xác định sơ bộ khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp.

Phương án thoát nước mưa, phân chia lưu vực thoát nước chính, hướng thoát, vị trí miệng xả, kích thước ống chính. Xác định hành lang bảo vệ cho các trục tiêu chính.

3.7.3. Cấp nước:

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế trên cơ sở tính chất và quy mô của đô thị.

Dự báo nhu cầu dùng nước: Tính toán nhu cầu dùng nước theo tiêu chuẩn thiết kế và quy mô dân số của đô thị.

Đánh giá và lựa chọn nguồn nước: Trên cơ sở phân tích nguồn nước (nước mặt, nước ngầm) của khu vực về trữ lượng cũng như chất lượng để đưa ra sự lựa chọn hợp lý về nguồn nhằm khai thác triệt để và có hiệu quả nhất.

Nghiên cứu tính toán nhu cầu sử dụng nước của toàn đô thị cần đưa ra được kế hoạch sử dụng, khai thác nguồn nước cho từng khu vực cấp nước khác nhau với từng giai đoạn khác nhau.

Nghiên cứu đưa ra các phương án cấp nước: Dựa vào tính chất và đặc điểm mà phân chia đô thị thành các vùng cấp nước khác nhau, có giải pháp cấp nước riêng về nguồn, hệ thống các công trình đầu mối (vị trí, quy mô...), hệ thống đường ống vận chuyển, phân phối...

Lựa chọn công nghệ xử lý nước: Trên cơ sở phân tích đặc điểm của nguồn nước, đặc biệt là về chất lượng, và căn cứ vào quy mô công suất nhà máy để đưa ra được dây chuyền công nghệ phù hợp.

Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước: Mạng lưới ống vận chuyển và phân phối thiết kế đảm bảo cho việc cấp nước được an toàn, liên tục và hiệu quả nhất.

3.7.4. Cấp điện:

Dự báo nhu cầu sử dụng điện với phụ tải là một đô thị dịch vụ, công nghiệp, du lịch, nông nghiệp đang trên đà tăng trưởng và phát triển mạnh mẽ. Phân vùng phụ tải hợp lý so với mạng lưới điện đang có.

Lựa chọn nguồn điện phù hợp, đáp ứng với nhu cầu phụ tải trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.

Thiết kế xây dựng mạng lưới cấp điện: Gồm lưới cung cấp và phân phối điện từ hạ áp trở lên. Xây dựng mạng lưới điện phân phối của đô thị theo hướng hiện đại, đảm bảo mỹ quan đô thị.

Xác định các chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình: Chiếu sáng công trình giao thông; chiếu sáng công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội....

Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng.

Đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn cấp, lưới điện, nguồn sáng cũng như các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng của đô thị, cho các nhóm công trình trên.

3.7.5. Thông tin liên lạc, bưu chính – viễn thông:

Định hướng xây dựng phát triển hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông phù hợp nhu cầu của đô thị từ nay đến năm 2030 và định hướng đến năm 2040.

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế theo hướng hiện đại rộng khắp trên toàn đô thị. Hướng tới mục tiêu là đô thị internet.

3.7.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Xác định nguồn tiếp nhận nước thải, kênh tiêu thoát nước chính của đô thị, phân lưu vực thoát nước.

Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát nước thải. Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt; xác định vị trí và quy mô các trạm bơm, trạm xử lý nước thải.

Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang. Tiêu chuẩn tính toán thu gom và xử lý nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ từ 80% trở lên.

Dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang.

Nghiên cứu đưa ra các giải pháp về thu gom, vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải.

Đưa ra các giải pháp xử lý chất thải rắn: Cân tổ chức hệ thống thu gom rác hợp lý để không ảnh hưởng đến môi trường. Bố trí và xác định quy mô công xuất để xây dựng các khu xử lý chất thải rắn áp dụng công nghệ tái chế, tái sử dụng để hạn chế chôn lấp.

Xác định vị trí, quy mô, ranh giới các khu nghĩa trang, nhà tang lễ và công nghệ táng.

3.7.7. Tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:

Nguyên tắc bố trí, sắp xếp, vị trí tuyến hào, tuyne kĩ thuật, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt trên các đường phố chính quy hoạch xây dựng mới.

Quy định khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các tuyến với các công trình liên quan.

3.8. Đánh giá môi trường chiến lược

Xác định các vấn đề môi trường chính theo các phân vùng phát triển bao gồm: lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai; môi trường giao thông, xây dựng và mỹ quan; tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn; ô nhiễm sông hồ và nước ngầm; áp lực về quản lý chất thải rắn; nước thải, thoát nước; bảo vệ di sản, các hệ sinh thái...

Đánh giá hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp (các khu dân cư, cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, khu xử lý chất thải...); các khu vực ô nhiễm; mức độ, hậu

quả ô nhiễm môi trường. Đánh giá hệ sinh thái, môi trường làng nghề, môi trường đô thị, nông thôn.

Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, cơ sở sản xuất công nghiệp, trung tâm thương mại dịch vụ, bệnh viện, giao thông, xử lý chất thải trên cơ sở định hướng phát triển không gian, lựa chọn đất xây dựng, mật độ dân số và phân vùng chức năng.

Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ sông hồ, các khu vực hạn chế phát triển...).

3.9. Yêu cầu về nội dung Quy định quản lý

Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch; Quy định chung về hạ tầng xã hội (Các khu ờ; Trung tâm hành chính, công cộng; Y tế; Giáo dục đào tạo; TDTT; Thương mại dịch vụ...); Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật; Quy định chỉ giới đường đỏ, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh.

Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung.

4. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

4.1. Sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập trên cơ sở tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị; và 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;

a) Hồ sơ bản vẽ

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ		
			Hồ sơ màu A0	Hồ sơ Đen trắng A0	Hồ sơ Thu nhỏ A3
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	Thích hợp	x	x	

2	Các bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội; hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường; đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng.				
2.1	<i>Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng</i>	1/10.000	x	x	
2.2	<i>Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i>	1/10.000	x	x	
3	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 02 phương án. Sơ đồ này chỉ dùng khi nghiên cứu báo cáo, thuyết minh, không nằm trong hồ sơ trình duyệt)	Tỷ lệ thích hợp	x		
4	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	1/10.000	x	x	x
5	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch	1/10.000	x	x	x
6	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường				
6.1	<i>Bản đồ định hướng cao độ nền và thoát nước mặt</i>	1/10.000	x	x	x
6.2	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông</i>	1/10.000	x	x	x
6.3	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp điện</i>	1/10.000	x	x	x
6.4	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp nước</i>	1/10.000	x	x	x
6.5	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang</i>	1/10.000	x	x	x
6.6	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc</i>	1/10.000	x	x	x
7	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	Tỷ lệ thích hợp	x	x	
8	Bản đồ cắm mốc, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	1/10.000	x	x	

9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/10.000	x	x	
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	x	x	

b) Hồ sơ văn bản

- Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3 màu và các văn bản pháp lý liên quan
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Đĩa CD chứa toàn bộ dữ liệu.

4.2. Dự toán chi phí

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo các văn bản quy định hiện hành.

(Có bảng Dự toán quy hoạch kèm theo Phụ lục 01)

5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Kế hoạch và lộ trình thực hiện

Bắt đầu từ ngày chủ đầu tư ký hợp đồng với đơn vị tư vấn, hoàn thành sau 12 tháng không kể thời gian chờ phê duyệt quy hoạch.

5.2. Phân công trách nhiệm các cơ quan liên quan

- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: được lựa chọn sau khi thực hiện đấu thầu theo quy định.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Chư Sê.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng Gia Lai.
- Cơ quan thỏa thuận: Bộ Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Gia Lai.

KHÁI TOÁN CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ CHU SÊ
DIỆN TÍCH: 64.103 ha (641 Km2), đô thị loại IV, Mật độ dân số: 265 Người/Km2

Căn cứ Bảng 2,PL1-TT20/2019/TT-BXD, đối với diện tích 64103 ha tương ứng A= 8.128.240.000 đồng; B= 166.732.000 đồng

Đối với Đô thị loại IV áp dụng hệ số K= 1,05;

Đối với Mật độ dân số đô thị 200 người / Km2 áp dụng hệ số K= 0,495

STT	Hạng mục công việc	Ký hiệu	Cách tính	Gia gốc	Hệ số thỏa thuận	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí trực tiếp	Gtv	Gqh+Gnv+VAT			3.244.104.196	
1	Chi phí khảo sát		Tạm tính (10.000 đồng/1ha) bao gồm thuế VAT			641.030.000	
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch	Gqh	A*1.05*0.494	8.128.240.000	0,55	2.318.864.948	Bảng 2,PL1-TT20/2019/TT-BXD
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	Gnv	B*1.05*0.494	166.732.000	0,55	47.566.139	Bảng 2,PL1-TT20/2019/TT-BXD
4	Thuế VAT chi phí lập nhiệm vụ và đồ án (10%)	VAT	(Gqh+Gnv) x 10%			236.643.109	
II	Chi phí khác	Gk				444.663.486	
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	K1	Gnv x 20%	47.566.139		9.513.228	Khoản 3, Điều 6 TT20/2019/TT-BXD
2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	K2	Gqh x 5.33%	2.318.864.948		125.983.933	Bảng 11, PL1-TT20/2019/TT-BXD
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	K3	Gqh x 4,952%	2.318.864.948		114.830.192	Bảng 11, PL1-TT20/2019/TT-BXD
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư	K4	Gqh x 2%	2.318.864.948		46.377.299	Khoản 4, Điều 7 TT20/2019/TT-BXD

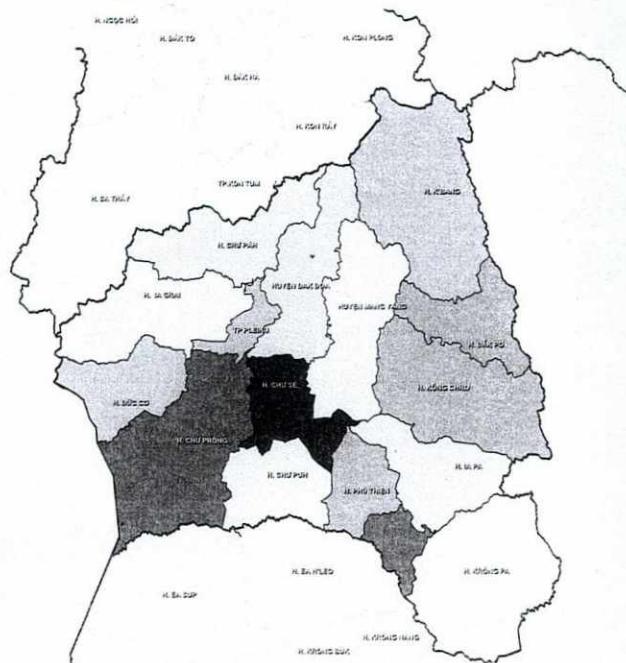
5	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	K5	Gqh x 3%	2.318.864.948		69.565.948	Khoản 5, Điều 7 TT20/2019/TT-BXD
6	Chi phí lập hồ sơ mời thầu tư vấn QH	K6	Gqh*0.662%*45%			6.907.899	TT 16/2019/TT-BXD
7	Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn QH	K7	Gqh*0.662%*55%			8.442.987	TT 16/2019/TT-BXD
8	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu	K8				1.000.000	theo NĐ 63/2014
9	Chi phí thẩm định kết quả chọn thầu	K9				1.000.000	theo NĐ 63/2015
10	Chi phí đăng tải thông tin về đấu thầu	K10				880.000	TT 07/2015/TTLT-BKHĐT-BTC
11	Chi phí kiểm toán	K11	TMĐT x 0,96%*1.1			39.072.000	Thông tư 10/2020/TT-BTC
12	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	K12	TMĐT x 0,57%			21.090.000	Thông tư 10/2020/TT-BTC
III	Tổng cộng (làm tròn)	C	Gtv + Gk			3.709.858.000	

(Ba tỷ bảy trăm lẻ chín triệu tám trăm năm mươi tám ngàn đồng)

HUYỆN CHU SÊ - TỈNH GIA LAI

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHỦ SÊ, TỈNH GIA LAI ĐẾN NĂM 2040

BẢN ĐỒ RẠNH GIỚI, PHẠM VI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH



BẢN ĐỒ HÀNH CHÍNH HUYỆN CHƯ SÊ

Ranh giới nghiên cứu bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính huyện Chư Sê gồm 15 đơn vị hành chính cấp xã, trị trấn (1 thị trấn, 14 xã):

- Thị trấn huyện lỵ: Chu Sê.
 - Các xã: la Blang, Dun, Ayun, ALBÁ, Bờ Ngoong, Bar Mäih, la Tiêm, Chu Pong, laGlai, la Hl López, la Ko, Hbông, la Pal và Kông HTok.

Giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp: huyện Đăk Đoa.
 - Phía Nam giáp: huyện Chư Puh.
 - Phía Đông giáp: huyện Mang Yang.
 - Phía Tây giáp: huyện Chư Prông.

Tính chất:

- Là đô thị vệ tinh, trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa và khoa học kỹ thuật, vùng động lực phía Nam của tỉnh Gia Lai.
 - Là đầu mối giao lưu dịch vụ thương mại, trung tâm sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và năng lượng tái tạo.
 - Là đô thị Xanh, bản sắc và thích ứng với biến đổi khí hậu.
 - Là địa bàn quan trọng về quốc phòng an ninh.

Quy mô diện tích: khoảng 64.103,5ha

TP PLEIKU

HUYỆN ĐĂK ĐOA

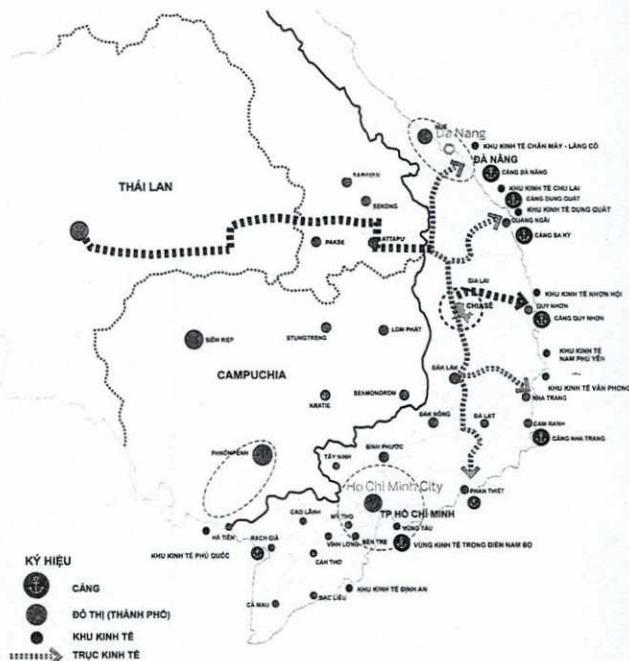
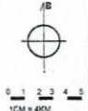


RANH GIỚI HUYỆN CHƯ SÊ

HUYỆN CHU SÊ - TỈNH GIA LAI

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHU SÊ, TỈNH GIA LAI ĐẾN NĂM 2040

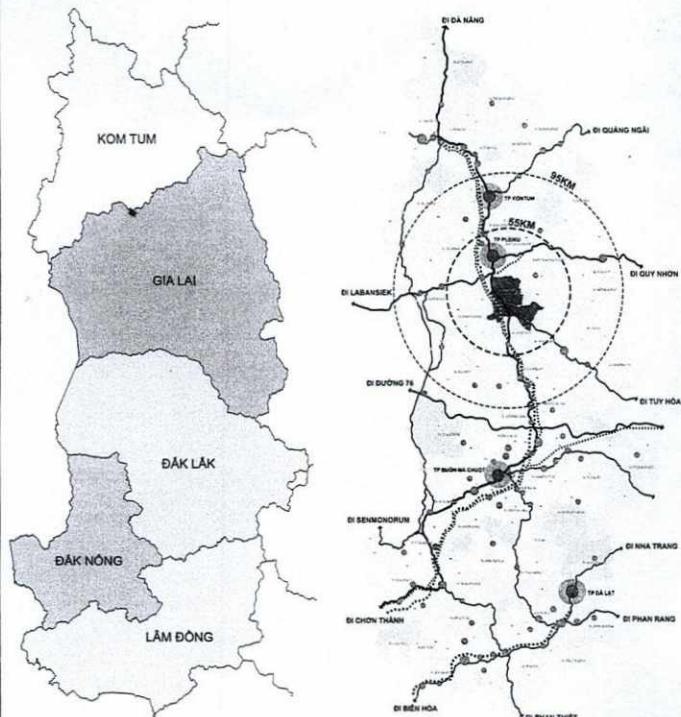
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ LIÊN HỆ VÙNG



VỊ TRÍ TỈNH GIA LAI VÀ VÙNG PHỤ CẬN

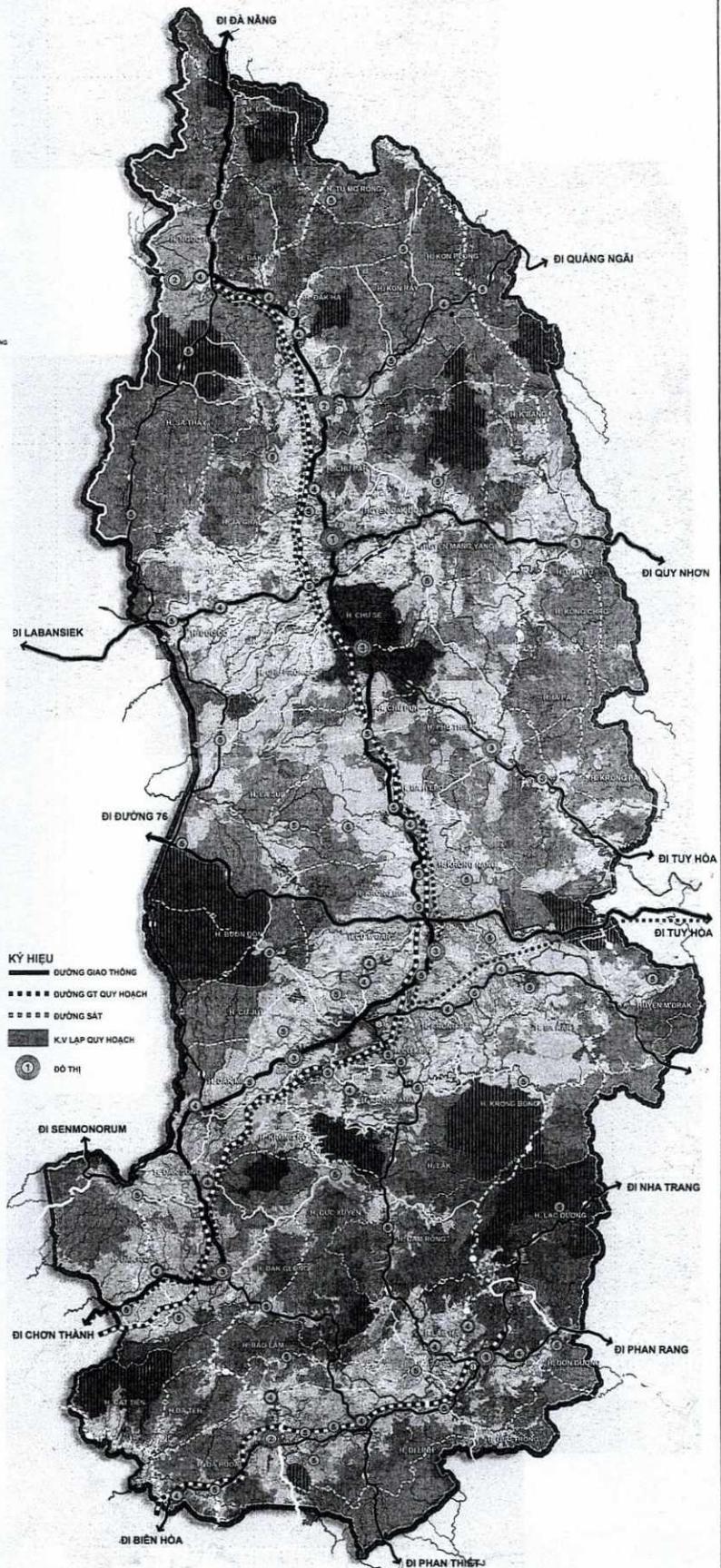
Gia Lai là tỉnh miền núi, nằm ở phía bắc Tây Nguyên, có vị trí quốc tế quan trọng trong khu vực tam giác phát triển Việt Nam - Lào - Campuchia. Đây là địa phương có tiềm năng, lợi thế ở khu vực Tây Nguyên, có vị trí quan trọng trên tuyến hành lang kinh tế Đông- Tây.

Huyện Chu Sê thuộc tỉnh Gia Lai cách thành phố Pleiku 40 km về phía Nam. Là một huyện cửa ngõ của tỉnh Gia Lai, Chu Sê có nhiều lợi thế hơn so với các huyện khác trong tỉnh. Nhiều tuyến đường huyết mạch qua huyện là quốc lộ 14 và quốc lộ 25 đã tạo sự kết nối giữa Chu Sê với các trung tâm kinh tế chính trị của các tỉnh trong khu vực như Đăk Lăk, Đăk Nông, Phú Yên



BẢN ĐỒ HÀNH CHÍNH
(Vùng Tây Nguyên)

MỐI LIÊN HỆ VÙNG
(Huyện Chu Sê với các điểm đô thị khác trong Vùng Tây Nguyên)



VỊ TRÍ HUYỆN CHU SÊ TRONG QUY HOẠCH VÙNG TÂY NGUYÊN
(Trong Đồ án Quy hoạch xây dựng Vùng Tây Nguyên đến năm 2030 đã được phê duyệt
Theo quyết định Số 1194/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, ngày 22 tháng 7 năm 2014)