

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Số: 65/2008/QĐ-UBND

Pleiku, ngày 01 tháng 12 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu Công nghiệp Tây Pleiku, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ban hành năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ban hành 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2004 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định, nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 02/2007/QĐ-UBND ngày 09/01/2007 của UBND tỉnh Gia Lai về việc quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công nghiệp Tây Pleiku;

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 898-TB/TU ngày 10/11/2008 về chủ trương điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp Tây Pleiku;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 29/9/2008, kèm Báo cáo thẩm định số 90/BCTĐ-SXD ngày 29/9/2008 về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Tây Pleiku, tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công nghiệp Tây Pleiku, tỉnh Gia Lai với các nội dung sau:

1. Vị trí và ranh giới quy hoạch:

1.1. Vị trí quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phía đông nam núi Hàm Rồng. Phạm vi quy hoạch thuộc các xã Ia Băng, huyện Đăk Đoa; xã Ia Băng, huyện Chư Prông; xã Ia Tiêm, huyện Chư Sê .

1.2. Ranh giới khu đất quy hoạch: Phía Bắc giáp đường dự kiến tránh Quốc lộ 19. Phía Đông giáp đường liên xã đi xã Bờ Ngoong, huyện Chư Sê. Phía Tây giáp đường Quốc lộ 14 và đất trồng cà phê. Phía Nam giáp đất làng đồng bào và đất trồng cây công nghiệp.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô quy hoạch: 528,75 ha.

2.1. Phân chia theo giai đoạn:

+ Giai đoạn 1 (đến năm 2015): 284,03 ha (đất thuộc xã Ia Băng, huyện Đăk Đoa) .

+ Giai đoạn 2 (2015-2020): 244,72 ha. Trong đó đất thuộc xã Ia Băng, huyện Đăk Đoa: 107,02 ha; xã Ia Băng, huyện Chư Prông: 101,92 ha; xã Ia Tiêm, huyện Chư Sê: 35,78 ha.

2.2. Phân chia theo phân khu chức năng:

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch giai đoạn 1, gồm:

+ Khu A - Khu Công nghiệp: 231,43 ha.

+ Khu Kho, Bãi đậu xe: 52,6 ha.

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch giai đoạn 2, gồm:

+ Khu B - Khu Công nghiệp: 200 ha.

+ Đất định hướng quy hoạch: 44,72 ha.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 1: Quy mô **284,03 ha**, gồm:

- Khu A - Khu Công nghiệp: 231,43 ha:

Bảng cân bằng sử dụng đất Khu A - Khu công nghiệp :

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất khu điều hành, dịch vụ công cộng	2,32	1,00
2	Đất dân cư hiện trạng	4,42	1,91
3	Đất công nghiệp	123,77	53,49
	- Đất Công ty TNHH Hưng Tín	6,16	
	- Đất Công ty cổ phần VLXD	4,29	
	- Đất xí nghiệp công nghiệp QH mới	102,49	
	- Đất sản xuất mủ Pu zơlan	10,83	
4	Đất ở công nhân	2,61	1,13
5	Đất trạm xử lý chất thải	4,16	1,80
6	Đất cây xanh cách ly, môi trường	25,74	11,12
7	Đất giao thông, hành lang kỹ thuật	34,32	14,83
8	Đất dự phòng	6,37	2,75
9	Đất Lũ đoàn 234	24,45	10,56
10	Đất ở phân lô Tái định cư	3,27	1,41
Tổng cộng		231,43	100

- Khu Kho, bãi đậu xe: 52,60 ha.

Bảng cân bằng sử dụng đất Khu Kho - Bãi đỗ xe:

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất khu bãi đỗ xe	3,75	7,13
2	Đất khu kho	36,52	69,43
3	Đất cây xanh cách ly	0,63	1,20
4	Đất giao thông (QL 14, đường gom, đường nội bộ)	11,70	22,24
Tổng cộng		52,60	100

3.2. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2: Quy mô: **200 ha**, gồm:

- Khu B – Khu công nghiệp: 200 ha.

Bảng cân bằng sử dụng đất Khu B - Khu Công nghiệp :

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất khu điều hành, công cộng	5,14	2,57
2	Đất xí nghiệp công nghiệp	141,77	70,89
3	Đất trạm xử lý chất thải	3,01	1,50
4	Đất cây xanh cách ly, môi trường	11,22	5,61
5	Đất giao thông, hành lang kỹ thuật	38,86	19,43
Tổng cộng		200,00	100

- Đất định hướng quy hoạch: 44,72 ha gồm

+ Đất dự phòng phát triển: 9,99 ha.

+ Đất dự kiến quy hoạch Khu dân cư, tái định cư: 5,5 ha.

+ Đất tái định canh: 29,23 ha.

4. Quy hoạch phân lô:

4.1. Đất xây dựng Trung tâm điều hành, khu công cộng: 2,32 ha. Bao gồm các công trình: Văn phòng Ban quản lý điều hành, các cơ quan Thuế vụ - Hải quan, Phòng chống cháy nổ, Nhà triển lãm trưng bày giới thiệu sản phẩm, Phòng khám y tế,... Diện tích là 1,84 ha, mật độ xây dựng từ 50%. Tầng cao trung bình 2-3 tầng. Nhà trẻ mẫu giáo 0,84 ha.

4.2. Khu đất xây dựng khu kho: 36,52 ha.

Tổng số lô đất xây dựng khu kho: 16 lô, diện tích từ 1,0-3,0 ha/lô.

4.3. Khu đất xây dựng Nhà máy xí nghiệp giai đoạn 1 (Khu A): 112,94 ha.

Tổng số lô đất xây dựng Nhà máy, xí nghiệp: 35 lô, diện tích từ 1,0-4,0 ha/lô. Trong đó có 02 nhà máy hiện có sản xuất hiện có là 10,45 ha.

4.4. *Đất xây dựng Khu bãi đậu xe:* Bố trí Khu bãi đậu xe về phía Bắc dọc theo đường dự kiến tránh Quốc lộ 19 có diện tích là 3,75 ha và sức chứa gần 500 xe có tải trọng từ 10-20 tấn. Với vị trí này việc tiếp cận đường giao thông đối ngoại thông qua đường gom, ít ảnh hưởng đến lưu thông của Quốc lộ 14.

4.5. *Khu đất xây dựng khu tái định cư:* 3,27ha. Tổng số lô đất: 113 lô, diện tích từ 280 - 300m²/lô.

4.6. *Đất xây dựng Khu nhà ở công nhân:* 2,61 ha. Mô hình xây dựng nhà chung cư 1-2 tầng, mật độ xây dựng 50%, phục vụ 70% số công nhân giai đoạn 1.

4.7. *Đất nhà trẻ mẫu giáo phục vụ Khu nhà ở công nhân và Khu tái định cư:* 0,84 ha.

4.8. *Đất hoa viên cây xanh, TDTT phục vụ khu nhà ở công nhân và Khu tái định cư:* 1,37 ha.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng san nền, tiêu thụ:

- Cao độ và độ dốc san nền: Cao độ thiết kế san nền khu kho: 850 m. Cao độ thiết kế san nền khu CN: 790 m. Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tốt: 1.0%-3.0%. Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường giao thông xung quanh các lô đất. Sau đó đổ ra trục đường chính rồi thoát ra hệ thống suối.

- Giải pháp thi công: San lấp nền thành từng lớp đầm nén đạt $K=0.9$. Vật liệu đắp nền được khai thác từ nơi khác về. Mái dốc nền đắp $m=1:1.5$. Gia cố mái dốc bằng cách trồng cỏ, và kè đá với nền đắp cao hơn 6.0m. Phần nền đường được đầm nén đạt $k=0.98$ cho 30cm trên cùng, phía dưới đạt $K=0.95$

5.2. Quy hoạch giao thông:

Quy mô mặt cắt được tính toán với mô đun chiều rộng 3.75 m cho một làn xe và phân chia thành các đường chính, phụ như sau:

+ Đường Quốc lộ 14 kết hợp đường gom (MC 1-1): Chiều rộng mặt đường: Đường Quốc lộ 14: 15m; Đường gom: 12m; Vĩa hè đường gom: 5,0 m; Chiều rộng hành lang Quốc lộ 14: 17,5 m; Chỉ giới đường đỏ: 67 m.

+ Đường tránh Quốc lộ 19 (MC 2-2): Chiều rộng mặt đường: Đường chính

2x11,5 m; Đường gom: 12m; Dải phân cách: 2,0 m; Dải cây xanh cách ly: 5,0 m; Chiều rộng hè đường : 2x5,0 m; Chỉ giới đường đỏ: 52 m.

+ Đường Liên huyện (MC 3-3): Chiều rộng mặt đường: 2x11,5m; Dải phân cách: 2,0m; Chiều rộng hè đường: 2x5,0 m; Chỉ giới đường đỏ: 35 m.

+ Đường chính khu kho (MC 4-4): Dải phân cách: 2,0m; Chiều rộng mặt đường: 2x7,5 m; Chiều rộng hè đường : 2x5,0 m; Chỉ giới đường đỏ: 27,0m.

+ Đường chính trong Khu Công nghiệp (MC 5-5): Chiều rộng mặt đường: 15,0 m; Chiều rộng hè đường: 2x5,0 m; Chỉ giới đường đỏ: 25 m.

+ Đường nội bộ (MC 6-6): Chiều rộng mặt đường: 12,0 m; Chiều rộng hè đường: 2x5,0 m; Chỉ giới đường đỏ: 22 m.

+ Đường nội bộ (MC 7-7): Chiều rộng mặt đường: 7,5 m; Chiều rộng hè đường: 2x3,0 m; Chỉ giới đường đỏ: 13,5m.

+ Đường Liên xã (MC 8-8): Chiều rộng mặt đường: 15m; Chiều rộng hè đường: 2x10 m; Chỉ giới đường đỏ: 35m.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Nhu cầu sử dụng nước cho Khu công nghiệp: 4.973 m³/ngđ. Lưu lượng nước dự trữ phục vụ cho yêu cầu cấp nước cứu hỏa: 216 m³.

Nguồn nước: Dự kiến trước mắt dùng nguồn nước thô sẽ được khoan tại chỗ, các giếng khoan nước ngầm bố trí trong Khu quy hoạch. Về lâu dài sử dụng nguồn nước từ hồ Hoàng Ân, thuộc xã Bầu Cạn có khoảng cách 5,7 km.

Công suất trạm cấp nước làm tròn là: $Q_{tr} = 5.800$ (m³/ng.đêm).

Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước: Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch theo dạng kết hợp giữa cấp nước Khu CN, khu kho, sinh hoạt và cứu hỏa. Thiết kế mạng lưới cấp nước đối với tuyến chính (từ $\Phi 100$ đến $\Phi 200$) là mạch vòng, đối với tuyến ống phân phối là các nhánh cụt. Mỗi lô đất công nghiệp bố trí một đầu chờ cấp nước. Chọn hệ thống chữa cháy là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Trên các trục đường có ống cấp nước chính sẽ đặt các trụ cứu hỏa $\Phi 125$, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 120 (m) đến 150 (m).

Vật liệu đường ống cấp nước: ống cấp nước sử dụng là ống gang dẻo đối với ống có đường kính $\geq \Phi 100$, ống thép tráng kẽm đối với ống có đường kính $< \Phi 100$.

Vị trí đặt đường ống cấp nước: Đường ống cấp nước được đặt dưới hè đường.

5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải;

Toàn bộ nước mưa của Khu quy hoạch được thu gom dẫn về các bể lắng lọc rồi xả thoát ra suối. Hướng thoát nước mưa của Khu quy hoạch được thiết kế bám sát theo độ dốc san nền.

Bố trí các hố thu nước đặt dưới lòng đường. Nước mưa được thu vào các hố ga bố trí trên mạng lưới thoát nước mưa. Cống thoát nước mưa được đặt ở hè đường. Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu và độ dốc san nền. Cống thoát nước mưa là cống tròn bê tông cốt thép.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải của Khu quy hoạch được thiết kế độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Các Nhà máy sản xuất công nghiệp, Nhà kho khi tham gia vào hoạt động đều phải xử lý đạt cấp C rồi mới xả vào hệ thống thoát nước thải tập trung của toàn khu. Sau đó nước thải được xử lý trong trạm xử lý nước thải tập trung đạt cấp B - TCVN.

Ống thoát nước thải sử dụng ống BTCT, trên tuyến ống bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố ga từ 20-40(m). Đường ống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông. Độ sâu chôn ống ban đầu là ≥ 1 (m). Vận tốc nước thải chảy trong cống phải đạt $\geq 0,7$ (m/s). Độ dốc thiết kế lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ và theo độ dốc san nền.

Lưu lượng nước thải tính toán: Công suất trạm xử lý nước thải $Q = 5.100$ ($m^3/ngđ$).

5.6. Quy hoạch cấp điện:

Phụ tải điện: 36.288 KV, $S_{tk} = (36.288 \times 0,7)/0,85 = 29.884$ KVA

Nguồn điện Quốc gia từ đường dây thuộc xuất tuyến F19 Hàm Rồng của trạm trung gian 110/22kV E42 Pleiku.

Nguồn điện Quốc gia từ đường dây thuộc xuất tuyến F19 Hàm Rồng của trạm trung gian 110/22kV E42 Pleiku.

Mạng 22KV: Mạng 22KV được xây dựng bằng các tuyến đường dây trên không đi theo các trục đường giao thông trong khu quy hoạch. Các tuyến này được xây dựng tuyến mạch kép kết hợp làm mạch vòng chính có tiết diện từ 150-185 mm². Trên tuyến mạch vòng có các tuyến mạch rẽ theo các trục đường giao thông ngang các tuyến rẽ nhánh có tiết diện từ 70-95 mm².

Mạng 0,4Kv: Mạng 0,4Kv của Khu Trung tâm, Khu dịch vụ công cộng và các Khu xử lý nước thải, nước cấp, Khu dân cư dùng cáp vặn xoắn treo trên cột bê tông ly tâm có tiết diện 70-150mm². Mạng này sẽ được tính toán thiết kế theo công trình cụ thể sau này.

Chiếu sáng giao thông: Chiếu sáng giao thông trong quy hoạch dùng đèn thủy ngân cao áp có công suất từ 150 ÷ 250W bắt trên các cột thép tráng kẽm cao từ 8 ÷ 10m. Khoảng cách giữa các cột đèn từ 35 ÷ 40 m. Các đường chính có độ rọi là 1,2 đến 1,8 cd/m², các đường phụ từ 0,6 ÷ 0,8cd/m². Cấp điện cho hệ thống đèn đường dùng cáp ngầm có tiết diện từ (4x16) - (4x25) mm². Nguồn cấp cho hệ thống đèn đường là hệ thống 220/380V được lấy từ tủ hạ thế của các trạm biến thế 22/0,4kV. Điều khiển hệ thống đèn đường bằng các tủ điều khiển tự động đóng cắt theo 2 chế độ chập tối và đêm khuya.

Bố trí trạm biến áp: Toàn quy hoạch bố trí 5 trạm biến áp phụ tải 500 Kva 22/0,4Kv để cấp điện các Khu Trung tâm, dịch vụ công cộng, chiếu sáng giao thông, Khu xử lý nước, cấp nước và Khu dân cư cạnh Khu quy hoạch.

5.7. Hệ thống thông tin: Khu vực hiện có các mạng viễn thông vô tuyến và hữu tuyến của các Nhà cung cấp dịch vụ Viễn thông trong cả nước.

Điều 2. Giao cho Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở, ban ngành và các địa phương có liên quan tổ chức công bố quy hoạch để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện. Căn cứ quy hoạch đã được phê duyệt để quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch, lập và phê duyệt các quy hoạch xây dựng chi tiết theo đúng quy định Nhà nước hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Nội vụ, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và PTNT; Trưởng ban Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban ngành có liên quan, Chủ tịch UBND thành phố

Pleiku, các huyện: Đăk Đoa, Chư Prông, Chư Sê; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này thay thế Quyết định số 02/2007/QĐ-UBND ngày 09/01/2007 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Công nghiệp Tây Pleiku và có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Phạm Thế Dũng

