

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

An Thành, tháng 4 năm 2023

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ AN THÀNH, HUYỆN ĐAK PƠ, TỈNH GIA LAI ĐẾN NĂM 2030

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 117/QĐ/UBND ngày 03 tháng 4 năm 2023 của
UBND huyện Đak Pơ)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND HUYỆN ĐAK PƠ
CHỦ TỊCH



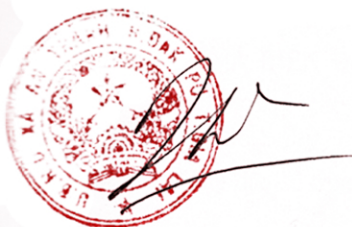
Bùi Văn Khánh

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KT&HT HUYỆN ĐAK PƠ
TRƯỞNG PHÒNG



Tân Văn Anh

CHỦ ĐẦU TƯ
UBND XÃ AN THÀNH
CHỦ TỊCH



Trương Công Hạnh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CT CP TVTKXD HQH BÌNH ĐỊNH
GIÁM ĐỐC



Võ Công Tuấn

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Thành, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

2. Ngoài những nội dung trong quy định này, việc quản lý thực hiện quy hoạch phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi lập quy hoạch

Phạm vi điều chỉnh quy hoạch là toàn bộ ranh giới hành chính của xã An Thành:

- Giới Cận:

+ Phía Đông : giáp thị trấn Đak Pơ và xã Yang Bắc;

+ Phía Tây : giáp xã Hà Tam;

+ Phía Nam : giáp xã Yang Bắc;

+ Phía Bắc : giáp huyện KBang.

2. Quy mô quy hoạch

- Quy mô diện tích: 4.338,58km² (Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2022).

- Quy mô dân số: Dân số hiện tính đến 31/12/2022 là 2.838 người.

+ Dân số thường trú định hướng đến năm 2025: 2.948 người. (Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên dự báo khoảng 1,2%/năm).

+ Dân số thường trú định hướng đến năm 2030: 3.132 người. (Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên dự báo khoảng 1,3%/năm).

3. Thời hạn lập quy hoạch

- Thời hạn lập quy hoạch: từ năm 2022 đến năm 2030.

- Phân kỳ quy hoạch: năm 2022 đến năm 2025; năm 2026 đến năm 2030)

- Tỷ lệ bản đồ lập quy hoạch: 1/5.000 hoặc 1/10.000.

4. Tính chất mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đak Pơ đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060.

- Cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đak Pơ và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ xã An Thành nhiệm kỳ 2020-2025, tạo điều kiện đầy nhanh quá trình phát triển kinh tế của xã một cách bền vững.

- Tổ chức không gian tổng thể các khu chức năng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới.

- Làm cơ sở để các ngành, chính quyền địa phương trong việc lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, xác định các dự án, chương trình ưu tiên đầu tư và hoạch định các chính sách phù hợp theo các giai đoạn phát triển.

- Xác lập quy mô quỹ đất để chuyển mục đích sử dụng và quyền sử dụng đất, khai thác hợp lý quỹ đất ít có giá trị sử dụng nhằm tạo nguồn tài chính để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng. Định hướng sử dụng đất hằng năm của xã.

- Xây dựng cơ sở pháp lý quan trọng trong quản lý xây dựng theo quy hoạch, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các khu dân cư nông thôn đồng bộ; thu hút đầu tư trên địa bàn xã phù hợp theo các giai đoạn phát triển.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch

1. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho toàn khu quy hoạch:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu theo QCVN 01/2021/BXD	Chỉ tiêu của đồ án đến 2025	Chỉ tiêu của đồ án đến 2030
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất nông thôn	m²/người		
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	≥ 25m ² /người	≥ 25m ² /người	≥ 25m ² /người
2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	≥ 5 m ² /người	≥ 5 m ² /người	≥ 5 m ² /người
3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5 m ² /người	≥ 5 m ² /người	≥ 5 m ² /người
4	Cây xanh công cộng	≥ 2 m ² /người	≥ 2 m ² /người	≥ 2 m ² /người
II	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật			
1	Chỉ tiêu cấp nước			
	- Nước phục vụ sinh hoạt (Q _{sh})	60lít/ng.ngđ	60lít/ng.ngđ	60lít/ng.ngđ
	- Nước phục vụ cụm công nghiệp	20 m ³ /ha-ng.đ	20m ³ /ha-ng.đ	20m ³ /ha-ng.đ
	- Nước sản xuất nhỏ - tiểu thủ CN	≥ 8%Qsh	8%Qsh	8%Qsh
	- Nước phục vụ công trình công cộng – dịch vụ	≥ 10%Qsh	10%Qsh	10%Qsh
	- Nước tưới cây, rửa đường	≥ 8%Qsh	8%Qsh	8%Qsh
	- Nước dự phòng thất thoát, rò rỉ	≤ 15%ΣQ0	15%ΣQ0	15%ΣQ0
	- Nước cho bản thân NMN, trạm cấp nước	≥ 4%ΣQ	4%ΣQ	4%ΣQ
2	Chỉ tiêu cấp điện			
	- Phụ tải điện sinh hoạt (P _{sh})	≥150w/người	150w/người	150w/người
	- Nhu cầu điện cho công trình công cộng	>15%P _{sh}	15%P _{sh}	15%P _{sh}
	- Nhu cầu điện cho cụm công nghiệp nhỏ, tiểu công nghiệp	140kW/ha	140kW/ha	140kW/ha
	- Nhu cầu điện cho cơ sở sản xuất thủ công nghiệp	120kW/ha	120kW/ha	120kW/ha
	- Điện dự phòng	10 - 15%Psh	10%Psh	15%Psh
3	Chỉ tiêu thoát nước thải			
	- Tỷ lệ thu gom đối với khu vực miền núi	≥ 60% nước thải phát sinh	≥ 60%	≥ 60%
	- Tổng lượng nước thải	60% tổng nhu cầu cấp nước (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường)	60%	60%
4	Chỉ tiêu tính toán chất thải rắn			
	- Tỷ lệ thu gom CTR	≥ 85 %	≥ 85%	≥ 85 %
	- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	0,8kg/ng/ng.đ	0,8kg/ng/ng.đ	0,8kg/ng/ng.đ
	- Chất thải rắn công nghiệp phát sinh	≥0,3 tấn/ha	≥0,3 tấn/ha	≥0,3 tấn/ha
5	Nghĩa trang			
	- Diện tích nghĩa trang tập trung	≥0,04 ha/1000 dân	≥0,04 ha/1000 dân	≥0,04 ha/1000 dân
	- Nhà tang lễ	01 Công trình	01 Công trình	01 Công trình

2. Định hướng các phân khu chức năng

Bao gồm các khu chức năng sau:

- Khu trung tâm xã: là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa của xã. Bao gồm các công trình sau:

- + Công trình hành chính: UBND xã; Nhà làm việc Công an;
- + Công trình công cộng: Giáo dục, y tế, văn hóa...;
- + Công trình Thương mại – Dịch vụ: chợ trung tâm xã, trung tâm thương mại;
- + Cây xanh, thể dục thể thao;
- + Khu nhà ở dân cư.

- Khu dân cư nông thôn: khu dân cư theo hình thái nhà vườn kết hợp sản xuất nông nghiệp. Xây dựng bổ sung các công trình thiết yếu phục vụ đời sống nhân dân như: nhà văn hóa thôn, khu thể thao thôn...

+ Các thôn, xóm hình thành điểm dân cư mới: Các điểm dân cư theo quy hoạch Nông thôn mới năm 2011-2021 đến nay được triển khai với tỷ lệ lấp đầy khoảng hơn 60%. Theo định hướng phát triển dân cư của toàn xã và theo Nghị quyết của Huyện Đắk Pơ, bố trí các khu dân cư cơ bản theo định hướng quy hoạch Nông thôn mới 2011-2020:

+ Bố trí khu dân cư mới dọc theo tuyến QL19, đường Trường Sơn Đông và tuyến đường liên xã.

+ Bố trí khu dân cư mở rộng tại các thôn, làng.

- Khu vực bố trí sản xuất nông nghiệp:

+ Khu vực trồng lúa: Được phân bố đều ở các cánh đồng ruộng của các thôn.

+ Khu vực sản xuất rau sạch: theo định hướng của quy hoạch vùng huyện, bố trí một vùng chuyên canh cây rau theo hướng an toàn, thủy canh, hữu cơ.

+ Khu vực trồng các loại cây ăn quả, khoai, mía...

- Khu vực phát triển lâm nghiệp: chủ yếu là rừng sản xuất.

3. Quy hoạch sử dụng đất

(Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 09/05/2022 của HĐND huyện Đắk Pơ)

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	HIỆN TRẠNG NĂM 2022		ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2025			ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030			TĂNG (+) GIẢM (-)	ĐỊNH HƯỚNG SAU NĂM 2030	
		DIỆN TÍCH (HA)	CƠ CẤU (%)	DIỆN TÍCH (HA)	CƠ CẤU (%)	TĂNG (+) GIẢM (-)	DIỆN TÍCH (HA)	CƠ CẤU (%)	TĂNG (+) GIẢM (-)		DIỆN TÍCH (HA)	TĂNG (+) GIẢM (-)
I	Đất nông nghiệp	4.020,86	92,68	3.909,24	90,10	-111,62	3.785,18	87,35	-124,06	-235,68	3.668,01	-117,17
1.1	- Đất trồng lúa	46,49	1,07	45,49	1,05	-1,00	44,11	1,02	-1,38	-2,38	Diện tích các nhóm đất sẽ được định hướng theo từng giai đoạn phù hợp	
1.2	- Đất trồng trọt khác	3.871,04	89,22	3.512,34	80,96	-358,70	3.332,76	76,91	-179,58	-538,28		
1.3	- Đất rừng sản xuất	88,14	2,04	294,32	6,78	+206,18	323,12	7,45	+28,80	+234,98		
1.4	- Đất nuôi trồng thủy sản	14,93	0,34	14,93	0,34	0,00	14,93	0,34	0,00	0,00		
1.5	- Đất nông nghiệp khác	0,26	0,01	42,16	0,97	+41,90	70,26	1,62	+28,10	+70,00		
II	Đất xây dựng	169,21	3,90	282,35	6,51	+113,14	401,40	9,26	+119,05	+237,28	523,57	+122,17
2.1	- Đất ở tại nông thôn	36,29	0,84	38,97	0,90	+2,68	42,91	0,99	+3,94	+6,62	151,24	+108,33
2.2	- Đất công cộng	3,64	0,00	3,64	0,08	0,00	5,24	0,12	+1,60	+1,60	8,27	+3,03
2.3	- Đất cây xanh thể dục thể thao	3,32	0,08	5,66	0,13	+2,34	5,92	0,14	+0,26	+2,60	8,93	+3,01
2.4	- Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	0,11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	Diện tích các nhóm đất sẽ được định hướng theo từng giai đoạn phù hợp	
2.5	- Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	0,00	0,00	29,00	0,67	+29,00	31,00	0,72	+2,00	+31,00		
2.6	- Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	4,19	0,10	9,46	0,22	+5,27	13,22	0,30	+3,76	+9,03		
2.7	- Đất xây dựng các chức năng khác (đất thương mại dịch vụ)	1,22	0,03	2,86	0,07	+1,64	5,72	0,13	+2,86	+4,50	13,43	+7,71
2.8	- Đất hạ tầng kỹ thuật	99,82	2,30	157,74	3,64	+57,92	247,32	5,70	+89,58	+147,50	Diện tích các nhóm đất sẽ được định hướng theo từng giai đoạn phù hợp	
2.9	- Đất hạ tầng phục vụ sản xuất (đất thủy lợi)	1,05	0,02	15,14	0,35	+14,09	30,28	0,70	+15,14	+29,23		
2.10	- Đất quốc phòng, an ninh	19,57	0,45	19,77	0,46	+0,20	24,77	0,57	+5,00	+5,20		
III	Đất khác	148,52	3,42	147,00	3,39	-1,52	147,00	3,39	0,00	-1,52	147,00	0,00
3.1	- Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	148,52	3,42	147,00	3,39	-1,52	147,00	3,39	0,00	-1,52		

IV	Tổng diện tích	4.338,58	100,00	4.338,58	100,00	0,00	4.338,58	100,00	0,00		4.338,58	0,00
----	----------------	----------	--------	----------	--------	------	----------	--------	------	--	----------	------

Điều 4. Tổ chức hệ thống trung tâm xã, các điểm dân cư

1. Khu trung tâm xã

- Vị trí quy hoạch: thôn 5, xã An Thành, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai.

- Trung tâm hành chính xã: Tổ chức tập trung khu vực trung tâm hiện hữu bao gồm các hạng mục công trình như Ủy ban nhân dân xã, Bưu điện và khu dân cư chính trang. Trong giai đoạn quy hoạch, tiến hành cải tạo, mở rộng và xây mới các công trình như sau:

- Khu vực các công trình công cộng:

+ Trung tâm văn hóa + thể thao xã tiến hành xây dựng mới theo Bộ tiêu chí xã đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu giai đoạn 2021-2025 thực hiện trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

+ Tổ chức không gian khuôn viên cây xanh cho toàn trụ sở và đảm bảo kiến trúc theo chuyên ngành.

+ Khu công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí xã tiến hành xây dựng mới.

- Tính chất: Trung tâm hành chính, văn hóa, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng và khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- Xây dựng chỉnh trang khu dân cư trung tâm: Trong khuôn viên tổ chức nhà chính, nhà phụ, vườn trồng hoa. Tổ chức mô hình ở kết hợp phát triển kinh tế vườn và dịch vụ du lịch. Kiến trúc nhà ở tổ chức theo dạng kiến trúc truyền thống, phù hợp với sắc thái, sinh hoạt địa phương; có hàng rào cây xanh với nhiều loại cây bản địa.

Định hướng tổ chức không gian khu trung tâm xã

STT	Hạng mục	Diện tích năm 2022	Diện tích năm 2030	Chênh lệch
1	Đất trụ sở cơ quan	0,91 ha	0,91 ha	0
2	Trạm y tế xã	0,41 ha	0,41 ha	0
3	Đất cơ sở giáo dục	0,96 ha	1,60 ha	+0,64 ha
4	Bưu điện xã	0,06 ha	0,06 ha	0
5	Đất sân thể dục thể thao	1,90 ha	1,90 ha	0
6	Đất công viên cây xanh	0,00 ha	1,84 ha	+1,84 ha
7	Đất xây dựng nhà văn hóa	0,00 ha	0,2 ha	+0,2 ha
8	Đất công cộng dự kiến	0,00 ha	0,5 ha	+0,5 ha
9	Đất xây dựng chức năng khác	0,00 ha	2,3 ha	+2,3 ha

2. Các điểm dân cư nông thôn

2.1. Điểm dân cư thôn 4

- Về tổ chức không gian ở:

+ Các khu dân cư được phân chia theo từng cụm, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng dân cư, phục vụ tốt nhu cầu sinh sống, sản xuất, giao thương và phát triển kinh tế xã hội.

+ Không gian ở dạng tuyến là một lớp nhà với diện tích lô đất 300-400m²/hộ. Đối với các lô đất ở hiện có, vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện trạng, các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình >500-1000m², khi tách hộ vẫn đảm bảo diện tích ở theo tiêu chuẩn, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo từng loại đất.

+ Nhà vườn: khai thác đường nét kiến trúc dân tộc, hài hòa với cảnh quan sân vườn. Chiều cao trung bình 01- 02 tầng.

+ Nhà song lập, nhà liên kế; hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm. Chiều cao nhà song lập trung bình 02- 03 tầng. Chiều cao nhà liên kế trung bình 03 tầng.

+ Màu sắc, vật liệu: mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) không sử dụng các màu nóng chói (như đỏ, cam, vàng, đen), trên toàn bộ mặt tiền nhà gây khó chịu cho người nhìn, nên dùng các màu trung tính nhẹ nhàng (như kem nhạt, xám trắng, vàng nhạt, xanh lơ). Không sử dụng gạch lát màu tối (như đen, nâu đậm...), có độ bóng cao để ốp trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Về hệ thống giao thông khung:

+ Đường Trường Sơn Đông và QL19 là hai trục giao thông đối ngoại chính của Điểm dân cư thôn 4.

+ Mở rộng, nâng cấp các tuyến đường nội đồng, đường ngõ xóm hiện hữu đảm bảo nhu cầu đi lại của người dân tham gia các hoạt động sản xuất.

Định hướng tổ chức không gian điểm dân cư thôn 4

STT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2030	Chênh Lệch
1	Dân số	583 người	635 người	+52 người
2	Số hộ	191 hộ	211 hộ	+20 hộ
3	Đất ở	7,45 ha	8,7 ha	+1,25 ha
4	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,08 ha	0,08 ha	0
5	Đất cơ sở giáo dục	0,07 ha	0,07 ha	0
6	Đất cụm công nghiệp	-	26,0 ha	+26,0 ha
7	Đất xây dựng trạm dừng nghỉ	-	1,0 ha	+1,0 ha
8	Đất quy hoạch sân thể thao	-	0,48 ha	+0,48 ha

2.2. Điểm dân cư thôn 5

- Về tổ chức không gian ở:

+ Các khu dân cư được phân chia theo từng cụm, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng dân cư, phục vụ tốt nhu cầu sinh sống, sản xuất, giao thương và phát triển kinh tế xã hội.

+ Không gian ở dạng tuyến là một lớp nhà với diện tích lô đất 300-400m²/hộ. Đối với các lô đất ở hiện có, vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện trạng, các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình >500-1000m², khi tách hộ vẫn đảm bảo diện tích ở theo tiêu chuẩn, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo từng loại đất.

+ Nhà vườn: khai thác đường nét kiến trúc dân tộc, hài hòa với cảnh quan sân vườn. Chiều cao trung bình 01- 02 tầng.

+ Nhà song lập, nhà liên kế; hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm. Chiều cao nhà song lập trung bình 02- 03 tầng. Chiều cao nhà liên kế trung bình 03 tầng.

+ Màu sắc, vật liệu: mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) không sử dụng các màu nóng chói (như đỏ, cam, vàng, đen), trên toàn bộ mặt tiền nhà gây khó chịu cho người nhìn, nên dùng các màu trung tính nhẹ nhàng (như kem nhạt, xám trắng, vàng nhạt, xanh lơ). Không sử dụng gạch lát màu tối (như đen, nâu đậm...), có độ bóng cao để ốp trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Về hệ thống giao thông khung:

+ Đường quốc lộ 19 là trục giao thông đối ngoại chính của Điểm dân cư thôn 5.

+ Đường liên xã Hà Tam – An Thành là tuyến kết nối Điểm dân cư làng Kuk Kôn và thôn 5.

+ Mở mới 1 tuyến giao thông trong khu dân cư quy hoạch mới tiếp giáp với UBND xã kết nối với các tuyến đường đi khu sản xuất trong thôn.

+ Định hướng phát triển tôn trọng các tuyến đường hiện hữu hiện có, tiến hành đầu tư nâng cấp mở rộng lộ giới đường, chất lượng đường, bê tông hóa để phục vụ nhu cầu di chuyển của người dân, tạo tính mỹ quan cho khu dân cư.

Bảng Định hướng tổ chức không gian điểm dân cư thôn 5

STT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2030	Chênh Lệch
1	Dân số	478 người	542 người	+64 người
2	Số hộ	135 hộ	159 hộ	+26 hộ
3	Đất ở	6,11 ha	7,43 ha	+1,32 ha
4	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,02 ha	0,02 ha	0
5	Đất cơ sở giáo dục	0,46 ha	0,46 ha	0
6	Đất sân thể thao	0,58 ha	0,58 ha	0
7	Xây dựng Nhà văn hóa	-	0,04 ha	+0,04 ha
8	Quy hoạch công viên cây xanh	-	0,36 ha	+0,36 ha
9	Quy hoạch Chợ	-	1,30 ha	+1,30 ha

3.3. Điểm dân cư làng Bút

- Về tổ chức không gian ở:

+ Các khu dân cư được phân chia theo từng cụm, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng dân cư, phục vụ tốt nhu cầu sinh sống, sản xuất, giao thương và phát triển kinh tế xã hội.

+ Không gian ở dạng tuyến là một lớp nhà với diện tích lô đất 300-400m²/hộ. Đối với các lô đất ở hiện có, vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện trạng, các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình >500-1000m², khi

tách hộ vẫn đảm bảo diện tích ở theo tiêu chuẩn, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo từng loại đất.

+ Nhà vườn: khai thác đường nét kiến trúc dân tộc, hài hòa với cảnh quan sân vườn. Chiều cao trung bình 01- 02 tầng.

+ Nhà song lập, nhà liên kế; hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm. Chiều cao nhà song lập trung bình 02- 03 tầng. Chiều cao nhà liên kế trung bình 03 tầng.

+ Màu sắc, vật liệu: mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) không sử dụng các màu nóng chói (như đỏ, cam, vàng, đen), trên toàn bộ mặt tiền nhà gây khó chịu cho người nhìn, nên dùng các màu trung tính nhẹ nhàng (như kem nhạt, xám trắng, vàng nhạt, xanh lơ). Không sử dụng gạch lát màu tối (như đen, nâu đậm...), có độ bóng cao để ốp trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Về hệ thống giao thông khung:

+ Đường quốc lộ 19 là trục giao thông đối ngoại chính của Điểm dân cư làng Bút. Ngoài ra còn có tuyến liên xã kết nối với QL19 và đi xã Yang Bắc.

+ Hiện hữu có các tuyến đường giao thông nông thôn trong Điểm dân cư. Định hướng phát triển tôn trọng các tuyến đường hiện hữu hiện có, tiến hành đầu tư nâng cấp mở rộng lộ giới đường, chất lượng đường, bê tông hóa để phục vụ nhu cầu di chuyển của người dân, tạo tính mỹ quan cho khu dân cư.

+ Mở mới một số tuyến giao thông nội đồng đi khu sản xuất để kết nối giữa các khu vực của các thôn làng trên địa bàn xã. Đồng thời kết hợp nâng cấp mở rộng các tuyến đường đi khu sản xuất hiện hữu.

Bảng Định hướng tổ chức không gian điểm dân cư làng Bút

STT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2030	Chênh Lệch
1	Dân số	629 người	691 người	+62 người
2	Số hộ	134 hộ	160 hộ	+28 hộ
3	Đất ở	8,04 ha	9,47 ha	+1,43 ha
4	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,16 ha	0,16 ha	-
5	Đất xây dựng nhà làm việc công an	-	0,14 ha	+0,14 ha
6	Đất cơ sở giáo dục	0,12 ha	0,64 ha	+0,52 ha
7	Đất sân thể thao	0,3 ha	0,3 ha	-
8	Nghĩa trang	0,83 ha	2,83 ha	+2,0 ha

2.4. Điểm dân cư làng Kuk Đak

- Về tổ chức không gian ở:

+ Các khu dân cư được phân chia theo từng cụm, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng dân cư, phục vụ tốt nhu cầu sinh sống, sản xuất, giao thương và phát triển kinh tế xã hội.

+ Không gian ở dạng tuyến là một lớp nhà với diện tích lô đất 300-400m²/ hộ. Đối với các lô đất ở hiện có, vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện

trạng, các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình >500-1000m², khi tách hộ vẫn đảm bảo diện tích ở theo tiêu chuẩn, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo từng loại đất.

+ Nhà vườn: khai thác đường nét kiến trúc dân tộc, hài hòa với cảnh quan sân vườn. Chiều cao trung bình 01- 02 tầng.

+ Nhà song lập, nhà liên kế; hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm. Chiều cao nhà song lập trung bình 02- 03 tầng. Chiều cao nhà liên kế trung bình 03 tầng.

+ Màu sắc, vật liệu: mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) không sử dụng các màu nóng chói (như đỏ, cam, vàng, đen), trên toàn bộ mặt tiền nhà gây khó chịu cho người nhìn, nên dùng các màu trung tính nhẹ nhàng (như kem nhạt, xám trắng, vàng nhạt, xanh lơ). Không sử dụng gạch lát màu tối (như đen, nâu đậm...), có độ bóng cao để ốp trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Về hệ thống giao thông khung:

+ Hiện hữu có các tuyến đường giao thông nông thôn trong Điểm dân cư. Định hướng phát triển tôn trọng các tuyến đường hiện hữu hiện có, tiến hành đầu tư nâng cấp mở rộng lộ giới đường, chất lượng đường, bê tông hóa để phục vụ nhu cầu di chuyển của người dân, tạo tính mỹ quan cho khu dân cư.

+ Mở mới một số tuyến giao thông nội đồng đi khu sản xuất để kết nối giữa các khu vực của các thôn làng trên địa bàn xã. Đồng thời kết hợp nâng cấp mở rộng các tuyến đường đi khu sản xuất hiện hữu.

Định hướng tổ chức không gian điểm dân cư L. Kuk Đak

STT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2030	Chênh Lệch
1	Dân số	523 người	587 người	+64 người
2	Số hộ	117 hộ	133 hộ	+17 hộ
3	Đất ở	6,7 ha	8,04 ha	+1,34 ha
4	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,16 ha	0,16 ha	-
5	Đất dự phòng	-	0,11 ha	+0,11 ha
6	Quy hoạch đất TDTT	-	0,11 ha	+0,11 ha
7	Nghĩa trang	0,86 ha	2,86 ha	+2,0 ha

2.5. Điểm dân cư làng Kuk Kôn

- Về tổ chức không gian ở:

+ Các khu dân cư được phân chia theo từng cụm, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng dân cư, phục vụ tốt nhu cầu sinh sống, sản xuất, giao thương và phát triển kinh tế xã hội.

+ Không gian ở dạng tuyến là một lớp nhà với diện tích lô đất 300-400m²/ hộ. Đối với các lô đất ở hiện có, vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện trạng, các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình >500-1000m², khi tách hộ vẫn đảm bảo diện tích ở theo tiêu chuẩn, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo từng loại đất.

+ Nhà vườn: khai thác đường nét kiến trúc dân tộc, hài hòa với cảnh quan sân vườn. Chiều cao trung bình 01- 02 tầng.

+ Nhà song lập, nhà liên kế; hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm. Chiều cao nhà song lập trung bình 02- 03 tầng. Chiều cao nhà liên kế trung bình 03 tầng.

+ Màu sắc, vật liệu: mặt ngoài nhà (mặt bên, mặt tiền) không sử dụng các màu nóng chói (như đỏ, cam, vàng, đen), trên toàn bộ mặt tiền nhà gây khó chịu cho người nhìn, nên dùng các màu trung tính nhẹ nhàng (như kem nhạt, xám trắng, vàng nhạt, xanh lơ). Không sử dụng gạch lát màu tối (như đen, nâu đậm...), có độ bóng cao để ốp trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Về hệ thống giao thông khung:

+ Đường Trường Sơn Đông là trục giao thông đối ngoại chính của Điểm dân cư làng Kuk Kôn.

+ Đường liên xã Hà Tam – An Thành.

+ Hiện hữu có các tuyến đường giao thông nông thôn trong Điểm dân cư. Định hướng phát triển tôn trọng các tuyến đường hiện hữu hiện có, tiến hành đầu tư nâng cấp mở rộng lộ giới đường, chất lượng đường, bê tông hóa để phục vụ nhu cầu di chuyển của người dân, tạo tính mỹ quan cho khu dân cư.

+ Mở mới một số tuyến giao thông nội đồng đi khu sản xuất để kết nối giữa các khu vực của các thôn làng trên địa bàn xã. Đồng thời kết hợp nâng cấp mở rộng các tuyến đường đi khu sản xuất hiện hữu.

Định hướng tổ chức không gian điểm dân cư Làng Kuk Kôn

STT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2030	Chênh Lệch
1	Dân số	625 người	677 người	+52 người
2	Số hộ	137 hộ	163 hộ	+29 hộ
3	Đất ở	7,99 ha	9,27 ha	+1,28 ha
4	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,06 ha	0,06 ha	-
5	Đất cơ sở giáo dục	0,17 ha	0,74 ha	+0,57 ha
6	Đất sân thể thao	0,54 ha	0,54 ha	-
7	Nghĩa trang	0,55 ha	2,55 ha	+2,0 ha

Điều 5. Tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ trọng điểm, quy định về giải pháp kiến trúc

1. Nhà làm việc, trụ sở cơ quan

- Trụ sở UBND xã diện tích 9.072m² được xây dựng khang trang, chất lượng công trình khá tốt.

- Định hướng kiến trúc: Nhà 02 tầng, kết cấu kiên cố, bền vững, hình thức kiến trúc trang trọng, màu sắc tươi sáng, xung quanh khuôn viên là cây xanh vườn hoa tạo cảnh quan đẹp cho công trình. Nên sử dụng mái ngói, kiến trúc trang nghiêm, vừa mang tính hiện đại.

2. Công trình giáo dục

Kiên cố hóa trường lớp, hoàn thiện các điều kiện về cơ sở vật chất trong hệ thống các trường học, tiến tới hiện đại hóa các phương tiện dạy học, thực hiện đúng phương châm “học đi đôi với hành”. Cụ thể như sau:

- Xây dựng chính trang trường mầm non, nhà trẻ nhằm đáp ứng 100% trẻ được đến trường đúng độ tuổi với sự đảm bảo 100% trẻ an toàn về thể chất và tinh thần, không xảy ra dịch bệnh và ngộ độc thực phẩm. 100% trẻ được khám sức khỏe định kỳ và sự tăng trưởng của trẻ có ít nhất 85% trẻ đạt kênh A, phục hồi dinh dưỡng cho ít nhất 80% trẻ bị suy dinh dưỡng...

- Cải tạo nâng cấp, xây dựng trường tiểu học nhằm đảm bảo 100% trẻ trong độ tuổi đi học được đến trường, thực hiện phổ cập giáo dục bậc trung học cơ sở.

Căn cứ vào hiện trạng cơ sở vật chất hệ thống trường học ở xã An Thành, căn cứ nhu cầu trường lớp đối với từng cấp, trong thời gian tới sẽ đầu tư xây dựng các công trình giáo dục sau:

- Bậc mầm non: Hiện trạng xã có 01 trường Mẫu giáo Hòa Mi.

- Bậc tiểu học và THCS: Hiện trạng xã có 01 trường Tiểu học và THCS Kim Đồng.

- Định hướng kiên trúc công trình giáo dục theo kiểu hiện đại, có sân vườn và khuôn viên trong mỗi công trình.

3. Công trình y tế

- Hiện tại trạm y tế xã đã đạt chuẩn quốc gia. Tỷ lệ người dân tham gia Bảo hiểm y tế: Đạt 92,88%.

- Định hướng kiến trúc: Nhà 01 tầng, khuôn viên cây xanh nhằm tạo không gian thoáng mát, hòa nhập vào cảnh quan chung.

4. Công trình văn hóa – thể dục thể thao, công viên cây xanh

Hình thành trung tâm thể dục thể thao kết hợp nơi đào tạo thường xuyên (nghề, hướng nghiệp...). Tổ chức các hoạt động văn hóa thông tin, văn nghệ, vui chơi giải trí. Bảo tồn và phát huy các hình thức sinh hoạt văn hóa văn hóa thể thao dân tộc trên địa bàn xã, bồi dưỡng năng khiếu nghệ thuật, thể thao góp phần phục vụ các nhiệm vụ kinh tế xã hội của xã. Từng bước nâng cao dân trí, nâng cao mức hưởng thụ văn hóa cho nhân dân, xây dựng đời sống văn hóa cơ sở trên địa bàn xã.

- **Nhà văn hóa xã:** Hiện trạng Nhà văn hóa xã chưa được đầu tư, hiện tại lấy hội trường xã làm nhà văn hóa để đạt tiêu chí NTM.

- **Khu thể thao xã:** Trung tâm văn hóa – thể thao xã chưa được đầu tư, hiện tại lấy hội trường xã làm Trung tâm văn hóa – thể thao xã để đạt tiêu chí NTM.

- **Nhà văn hóa thôn:** Hiện trạng xã đã có 04 thôn đã có nhà văn hóa (trụ sở thôn) đạt chuẩn NTM, còn một thôn có nhà văn hóa chưa đạt chuẩn.

- **Khu thể thao thôn:** Hiện trạng xã đã có 03 khu thể thao đạt chuẩn NTM, còn 02 thôn thiếu khu thể thao.

Với mục tiêu đến năm 2025 xã có nhà văn hoá đa năng; có 100% thôn, làng có nhà văn hoá, khu thể thao đảm bảo theo quy định.

- Tiếp tục hoàn thiện Nhà văn hoá đa năng xã có đầy đủ các trang thiết bị, các phòng chức năng phù hợp với phát triển văn hóa – xã hội của địa phương.

- Định hướng kiến trúc: hình thái kiến trúc hiện đại, hài hòa, tạo điểm nhấn chính trong không gian trung tâm, kết hợp với khuôn viên cây xanh, sân vườn.

5. Bưu chính viễn thông

- Vị trí: Tại thôn 5.

- Quy mô: 600 m² với đầy đủ trang thiết bị và các công trình phụ trợ.

- Định hướng kiến trúc: Nhà 01 tầng, khuôn viên có sân vườn, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng, xung quanh khuôn viên là cây xanh vườn hoa tạo cảnh quan đẹp cho công trình.

6. Giải pháp về kiến trúc công trình

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (như UBND xã, trường học, nhà văn hóa, khu dịch vụ thương mại) nên phải đảm bảo các yêu cầu chung sau:

+ Đảm bảo giao thông đường phố tại cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (gọi là vịnh đậu xe); cổng và hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

+ Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình

+ Chiều cao công trình: tối thiểu 01 tầng, tối đa 03 tầng, chiều cao tầng 1 (trệt) tối thiểu là 3,6m; chiều cao thông thủy các tầng còn lại là 3,4m

- Hình khối kiến trúc:

+ Đối với các công trình hành chính, thể hiện được sự trang nghiêm, bề thế

+ Đối với công trình thương mại, dịch vụ hình khối mạnh mẽ, độc đáo

Màu sắc:

+ Đối với công trình hành chính, cơ quan: dùng những tông màu sáng, tránh dùng những màu nóng chói (cam, xanh lá cây...)

+ Các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, giải trí: nên dùng màu sắc tươi sáng

- Ánh sáng: dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên công trình, sân vườn, tường rào để tạo nên bề mặt trực đường sôi động về đêm.

- Hình thức kiến trúc:

+ Công trình hành chính nên sử dụng mái ngói, kiến trúc trang nghiêm, vừa mang tính hiện đại, vừa đậm đà bản sắc dân tộc.

+ Các công trình thương mại dịch vụ công cộng: mái ngói với độ dốc phù hợp, hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với tính chất công trình.

+ Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo các chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng, chống mưa hắt.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

Điều 6. Tổ chức hệ thống các khu sản xuất, khu chức năng đặc thù

1. Khu sản xuất nông nghiệp

- Khu vực trồng các loại rau tập trung chủ yếu ở phía Nam xã, khu vực giáp ranh với xã Yang Bắc và một phần nhỏ diện tích tại phía Đông Bắc của xã.

- Cây mía được trồng phân bố đều theo diện tích đất trồng trọt của xã, và chiếm phần lớn diện tích đất sản xuất nông nghiệp.

- Ngoài ra còn phát triển các loại cây ăn quả, các loại đậu, cây ngô phân bố xen kẽ trong diện tích đất phát triển nông nghiệp trên địa bàn toàn xã.

2. Khu sản xuất lâm nghiệp

- Phần lớn diện tích đất lâm nghiệp là đất rừng sản xuất. Tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây của xã và khu vực giáp ranh với xã Hà Tam.

- Tăng cường công tác quản lý bảo vệ và phát triển rừng, kiên quyết ngăn chặn tình trạng phá rừng. Đẩy mạnh giao khoán bảo vệ rừng cho nhân dân. Thực hiện cấm mốc phân định ranh giới nông lâm để hạn chế người dân xâm chiếm đất rừng. Chú trọng công tác khuyến lâm, tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân đầu tư phát triển rừng.

3. Khu sản xuất công nghiệp

- Xây dựng mới Cụm công nghiệp An Thành quy mô 26ha.

- Bố trí Nhà máy chế biến trái cây xuất khẩu.

- Đối với các khu vực sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp việc quản lý và kiểm soát phát triển sẽ tuân thủ theo các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

4. Định hướng tổ chức các khu chức năng đặc thù khác trên địa bàn xã

- Dự án nhà máy điện gió Đak Pơ – Phong điện Tây nguyên, công suất 300MW. Diện tích sử dụng đất 76ha.

- Dự án nhà máy điện gió An Thành Gia Lai, công suất 96,6MW. Diện tích sử dụng đất 20,8ha.

- Dự án nhà máy điện gió An Thành 2 (Đak Pơ – Phong điện Tây nguyên),

công suất 294,5MW. Diện tích sử dụng đất 62,3ha.

- Định hướng bố trí các điểm mô hình phát triển điện năng lượng mặt trời (điện áp mái) kết hợp sản xuất nông nghiệp (trồng nấm, chăn nuôi tập trung...) tại xã.

Điều 7. Tổ chức khu vực cây xanh

- Cây xanh công viên khu vực trung tâm các điểm dân cư: Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên hiện có nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian. Trong công viên bố trí các tuyến cây xanh, vườn hoa, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi, giải trí....

- Cây xanh khu vực sản xuất nông nghiệp: các loại hình sản xuất nông nghiệp như cây lâu năm và cây trồng hằng năm khác tạo thành vùng đệm cây xanh mật độ cao cho xã.

- Cây xanh khu vực ven sông suối, kênh rạch

+ Cải tạo nhưng vẫn chú trọng gìn giữ không gian cây xanh tự nhiên, để tránh lãng phí và bảo tồn điều kiện tự nhiên.

+ Kiểm soát, quản lý chặt chẽ hành lang bảo vệ mặt nước, chống mọi hoạt động có tác động xấu đến môi trường tự nhiên

+ Quản lý các hoạt động khai thác du lịch dọc sông suối nhằm bảo tồn và hạn chế tác động tiêu cực.

- Đối với trực cảnh quan của xã:

+ Thiết lập và kiểm soát hiệu quả hoạt động trồng và bảo dưỡng cây xanh.

+ Lựa chọn giống cây trồng phù hợp với điều kiện tự nhiên tại địa phương, hạn chế trồng các giống ngoại lai có tác động tiêu cực đến địa chất.

+ Kiểm soát các dự án phát triển, đảm bảo hoạt động nằm trong các khu vực đã được quy hoạch, không lan sang các khu vực nông nghiệp và khu vực cây xanh đã được định sẵn.

Điều 8. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Các công trình xây dựng, nhà ở khi tiến hành xây dựng phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng theo quy hoạch. Riêng đối với các nhà ở tiếp giáp với các tuyến đường giao thông trong khu dân cư hoặc trong ngõ hẻm hiện hữu, khi xin phép cải tạo xây dựng mới phải tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Các công trình ngầm dưới vỉa hè hoặc nằm trong lộ giới xây dựng ngoài kết cấu mặt đường (đường ống cấp nước, thoát nước mưa, nước bẩn, cấp điện, cáp quang...) phải được xây dựng đồng bộ và phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt

1. Giao thông

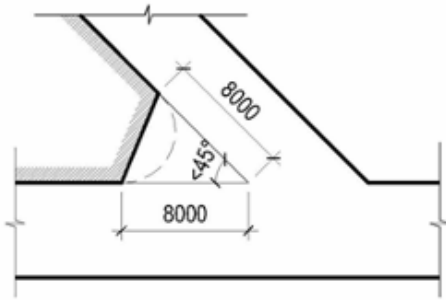
* Quy định chung về tầm nhìn

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vác theo quy định tại bảng sau:

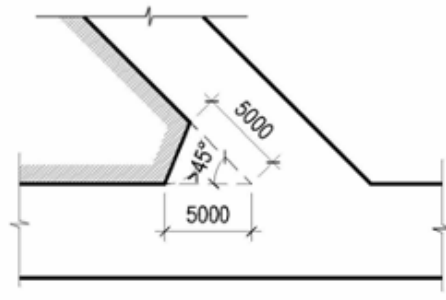
Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

(Đơn vị tính bằng mét)

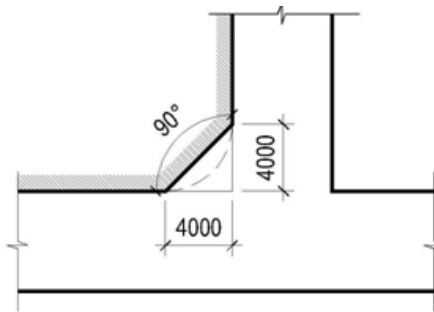
Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc
– Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0
– Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0 x 5,0
– 90°	4,0 x 4,0
– Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0 x 3,0
– Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0



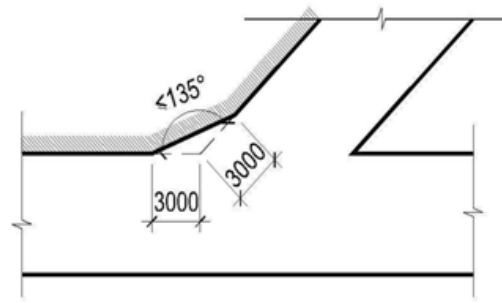
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°



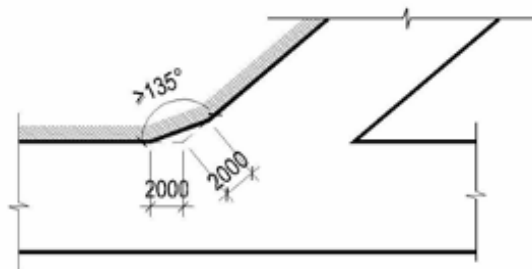
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°



d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°

- Tổ chức hệ thống giao thông trên địa bàn xã.

+ Hướng Bắc - Nam: Tuyến đường theo hướng Bắc – Nam chính hiện nay là đường Trường Sơn Đông. Ngoài ra, mở rộng các tuyến đường liên xã, đường khu dân cư.

+ Hướng Đông - Tây: Tuyến đường theo hướng Đông - Tây chính hiện nay là QL19

Cụ thể:

- Nâng cấp mở rộng tuyến đường Quốc lộ QL19 lộ giới 50m;
- Nâng cấp mở rộng tuyến đường Trường Sơn Đông lộ giới 30m;
- Nâng cấp và hoàn thiện các tuyến liên xã, lộ giới 20m;
- Nâng cấp và mở rộng các tuyến đường nội đồng từ làng Kuk Đak đi đường Trường Sơn Đông (thôn 4) lên thành đường liên thôn, lộ giới 12m;
- Nâng cấp và hoàn thiện các tuyến đi khu sản xuất, lộ giới 10m;
- Nâng cấp và hoàn thiện các tuyến đường trong khu dân cư hiện hữu, lộ giới 8m;
- Mở mới các tuyến đường đi qua khu dân cư quy hoạch mới lộ giới 10m.

2. San nền

- San gạt cục bộ theo vị trí xây dựng công trình, dốc theo hướng địa hình hiện trạng. Cải tạo, chỉnh trang tạo giá trị cảnh quan khu vực.

- Khu vực ít ngập lụt, chọn cao độ san nền tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp lớn, tạo hướng dốc xuống các mương hiện hữu được giữ lại theo quy hoạch.

- Hướng thoát nước chính của khu vực từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam theo hiện trạng tự nhiên đổ ra suối hiện trạng: suối Đak Xa Wong, suối Đak Ra, suối Đak Ben Ram, suối Cà Tung, suối Đak Pơ, suối Đak Duông.

- Cao độ san nền cao nhất khu vực nằm ở phía Tây Bắc của xã.

3. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải và nước mưa thu riêng hoàn toàn bằng 2 hệ thống công khác nhau.

- Nước mưa tại khu vực cây xanh và thảm cỏ chủ yếu là tự thấm.

- Theo định hướng thoát nước, kết hợp với định hướng san nền, hệ thống thoát nước được chia làm nhiều lưu vực và thoát nước trực tiếp ra nguồn tiếp nhận là hành lang thoát nước của khu vực đã quy hoạch.

- Để tiện cho việc nạo vét và kiểm tra, giếng thăm được bố trí tại các điểm thay đổi hướng tuyến và thay đổi kích thước công. Các hố ga trên các tuyến thoát nước mưa được bố trí theo quy định, phụ thuộc vào đường kính từng tuyến.

- Do khu vực là địa hình dốc nên dự án thiết kế mương hở kết hợp mương bê tông cốt thép đáy nắp thoát nước hình thang, hình chữ nhật để đảm bảo kịp thoát nước.

- Các tuyến mương được thiết kế theo độ dốc đường với những tuyến đường có độ dốc lớn hơn độ dốc từ 1-5%.

- Hướng thoát nước chính của khu vực từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam theo hiện trạng tự nhiên đổ ra suối hiện trạng: suối Đak Xa Wong, suối Đak Ra, suối Đak Ben Ram, suối Cà Tung, suối Đak Pơ, suối Đak Duông.

4. Cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước phân kì theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 01 đến năm 2025: khoảng 888 m³/ngày-đêm.

+ Giai đoạn 02 đến năm 2030: khoảng 905 m³/ngày-đêm

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế đảm bảo sự kết hợp đồng bộ với hệ thống cấp nước chung của khu vực.

- Dự kiến nguồn nước đến năm 2025 được cung cấp từ Nhà máy nước Sài Gòn – An Khê và đầu tư 02 trạm cấp nước tại thôn 5 và làng Kuk Kôn cho toàn xã. Giai đoạn dài hạn đến năm 2030 và sau năm 2030 bổ sung nguồn cấp nước từ nhà máy nước Đak Pơ được nâng công suất lên 3.000m³/ng.đ và nguồn nước từ hồ Tàu Dầu.

- Riêng đối với các hộ dân nằm xa khu vực đường ống cấp nước từ hệ thống ống cấp nước tập trung có thể tạm thời dùng nước ngầm bằng hình thức tự khai thác (giếng khoan, giếng đào).

5. Cấp điện

- Nguồn cung cấp: Nguồn cấp điện cho xã An Thành được lấy từ trạm 110kV An Khê – E43 công suất (2*25)MVA – 110/35/22kV cấp điện cho thị xã An Khê, các huyện Kông Chro và huyện Đak Pơ.

- Các trạm biến áp lưới 22/0,4kv dùng trạm xây kín hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc. Tuy nhiên tùy theo vị trí cụ thể của từng trạm, công suất trạm có thể tăng lên hoặc giảm đi để phù hợp với các khu chức năng.

- Giai đoạn đến năm 2025: Ngoài bố trí các Trạm biến áp hiện thời, theo nhu cầu sử dụng điện của toàn xã bổ sung thêm tại khu vực Cụm công nghiệp 03 trạm biến áp, mỗi trạm 1000 kVA và 01 trạm 560kVA; tại Khu thương mại dịch vụ bố trí thêm 01 trạm 560 kVA; tại Khu dân cư bố trí thêm 01 trạm 160 kVA.

- Nhu cầu sử dụng điện phân kì theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 01 đến năm 2025: tổng công suất khoảng 5.215KVA.

+ Giai đoạn 02 đến năm 2030: tổng công suất khoảng 5.549KVA.

6. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải: Xây dựng một hệ thống xử lý nước thải riêng biệt để phục vụ nhu cầu phát triển của khu vực. Phương án dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn: Dùng cống HDPE thu gom nước thải.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt phân kì theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 01 đến năm 2025: khoảng 524 m³/ngđ;

+ Giai đoạn 02 đến năm 2030: khoảng 534 m³/ngđ.

7. Chất thải rắn

- Toàn bộ rác thải được thu gom, tập trung về khu xử lý, chôn lấp rác thải tại phía Đông Nam xã. Định hướng xây dựng Nhà máy xử lý rác tại khu vực này.

- Dự báo tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt phân kì theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 01 đến năm 2025 khoảng 10,2 tấn/ngày-đêm.

+ Giai đoạn 02 đến năm 2030 khoảng 10,3 tấn/ngày-đêm.

8. Nghĩa trang

- Chôn cất tại khu nghĩa địa của làng Kuk Đak, làng Bút, làng Kuk Kôn.

- Định hướng đến năm 2030: Xây dựng mở rộng khu nghĩa địa của làng Kuk Đak, làng Bút, làng Kuk Kôn.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định về tính pháp lý

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý xây dựng, đầu tư xây dựng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Thành, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

- Việc cải tạo, xây dựng mới trong phạm vi quy hoạch phải được thực hiện theo đúng trình tự đầu tư và xây dựng; quy hoạch và thiết kế xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ những quy định của pháp luật, các tiêu chuẩn quy phạm, quy chuẩn xây dựng. Đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường và trật tự an ninh xã hội.

- Việc điều chỉnh quy hoạch và thay đổi Quy định này phải được UBND huyện chấp thuận.

Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện

- Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan đầu mối phối hợp với các phòng, ban của huyện Đak Pơ trực tiếp chịu trách nhiệm trước UBND huyện Đak Pơ về việc quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

- Các tổ chức chính trị - xã hội, đoàn thể, công dân có trách nhiệm tham gia quản lý quy hoạch xây dựng, phát hiện và góp ý kiến cho các vấn đề quản lý, thực hiện có liên quan đến khu quy hoạch.

- Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Thành, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 và quy định này được công bố và lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đak Pơ.
2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đak Pơ.
3. UBND xã An Thành.