

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư  
thôn An Hòa, xã Phú An, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAK PƠ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 24/11/2011 của UBND huyện Đak Pơ Phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phú An, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 409A/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND huyện Đak Pơ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thôn An Hòa, xã Phú An, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai;

Thực hiện Công văn số 160/SXD-QLQH ngày 06/02/2020 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến thống nhất hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư thôn An Hòa, xã Phú An, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai;

Xét Tờ trình số 03/TTr-UBND ngày 02/01/2020, Công văn số 149/CV-UBND ngày 03/12/2020 về việc hoàn thiện hồ sơ của UBND xã Phú An và Báo cáo thẩm định số 256/TĐ-XD ngày 21/12/2020 của phòng Kinh tế và Hạ tầng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch với nội dung sau:

**1. Tên quy hoạch:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư thôn An Hòa, xã Phú An, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai.

Lai.

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

\* **Địa điểm quy hoạch:** Thôn An Hòa, xã Phú An, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia

### **\* Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc: Giáp đường bê tông nối từ TL667 vào thôn.
- Phía Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông: Giáp đường đất Bn=5m nội thôn
- Phía Tây: Giáp đường bê tông Bm=3m nội thôn

**3. Quy mô quy hoạch:** 61.895m<sup>2</sup> (6,19 ha), tỷ lệ 1/500.

## **4. Mục tiêu và tính chất khu vực lập quy hoạch:**

### **4.1. Mục tiêu:**

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân, tạo nguồn thu ngân sách cho địa phương từ quỹ đất, từng bước đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế xã hội;

- Tổ chức các khu chức năng trong khu quy hoạch, trong đó bố trí các khu chức năng như sau: Khu đất ở, khu đất giao thông, đất dự phòng, đất hạ tầng kỹ thuật... mang tính bền vững, lâu dài làm cơ sở thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

- Định hướng phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số và theo tiêu chuẩn nhằm phục vụ tốt nhu cầu sinh hoạt cho nhân dân.

- Tạo điều kiện quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp lý và tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

**4.2. Tính chất:** Là khu dân cư gồm các công trình công cộng, nhà ở cấp xã.

## **5. Quy mô cơ cấu dân số, lao động:**

\* Quan điểm dự báo dân số:

- Dự báo quy mô dân số phù hợp với đồ án quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội huyện Đak Pơ.

- Tỷ lệ tăng tự nhiên giảm dần bằng cách thực hiện tốt chương trình Quốc gia về mở rộng và nâng cao chất lượng chương trình kế hoạch hoá gia đình, dự kiến mức độ sinh của phụ nữ theo xu hướng giảm dần. Phân đấu mục tiêu mỗi cặp vợ chồng chỉ sinh 2 con, đạt hiệu quả trong vòng 20 năm tới.

\* Quy mô dân số của xã Phú An được dự báo theo giai đoạn từ nay đến năm 2025.

- Dân số hiện trạng là 5.000 nhân khẩu.

- Định hướng dân số trong khu quy hoạch:

- Khu quy hoạch với diện tích đất ở quy hoạch là 38.498m<sup>2</sup>, được phân thành 109 lô. Định hướng dân số dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 450 nhân khẩu.

## **6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

Tính chất khu quy hoạch là xây dựng khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Các công trình hạ tầng như: giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước...

### BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở quy hoạch	38.498	62,20%
2	Đất hoa viên cây xanh	4.056	6,55%
3	Đất hỗn hợp	5.765	9,31%
4	Đất công trình công cộng	808	1,31%
5	Đất giao thông	12.768	20,63%
	Tổng cộng	61.895	100%

\* Tỷ lệ đất hỗn hợp gồm:

+ Đất ở chiếm tỷ lệ: 20% - 30%

+ Đất công cộng, thương mại dịch vụ chiếm tỷ lệ: 50%

+ Đất giao thông và đất khác chiếm tỷ lệ: 20% - 30%

- Tổng số lô đất ở quy hoạch là: 109 lô

- Tổng diện tích đất ở quy hoạch là: 38.498 m<sup>2</sup>

- Định hướng dân số dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 450 người.

### 7. Định hướng hình thức kiến trúc các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở và các vật thể kiến trúc khác:

#### 7.1. Cơ cấu tổ chức không gian:

Hình thành khu dân cư bao gồm những chức năng sau:

- Bố trí công trình nhà ở tạo sự thông thoáng và cảnh quan khu quy hoạch, mở rộng các trục đường hiện có, quy hoạch trục giao thông song song hoặc cắt ngang trục đường chính tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn. Trên cơ sở đó hình thành cơ cấu sử dụng đất cho toàn khu đáp ứng nhu cầu cho người dân địa phương.

- Đất giao thông : Đối ngoại, đối nội cho thuận tiện.

- Tìm vị trí hợp lý cho các công trình công cộng và công trình hạ tầng kỹ thuật... Quy hoạch các khu ở nhằm đáp ứng nhu cầu cho người dân địa phương.

- Đất giao thông : Đối ngoại, đối nội cho thuận tiện.

#### 7.2. Quy hoạch tổ chức không gian:

- Quy hoạch mạng lưới giao thông lấy trục đường Liên thôn là trục giao thông chính cho toàn khu, kết hợp với trục đường Đ1, Đ2, Đ3 cắt ngang tạo thành một mạng lưới giao thông liên hoàn và xuyên suốt, kết nối khu quy hoạch với các khu dân cư lân cận.

- Đất ở quy hoạch định hướng phát triển được bố trí hợp lý, dọc theo trục

đường liên thôn và đường quy hoạch Đ1, Đ2 tạo nên những tuyến dân cư phục vụ nhiều mục đích khác nhau, chia lô với diện tích trung bình mỗi lô là  $10m \times 32m - 39m = 220m^2 - 390 m^2$ .

- Đất xây dựng nhà ở: Chủ trương nhà vườn và có mật độ xây dựng thấp là chính, tăng mật độ cây xanh, giảm mật độ xây dựng cho phù hợp. Các dạng nhà ở chủ yếu là nhà vườn, có kiến trúc đặc thù kiến trúc Tây Nguyên, tường xây dài, mái dốc...

+ Bố trí khoảng lùi sân trước khoảng 5m.

+ Chiều cao cốt nền 0,2m - 0,3m so với mặt đường.

+ Chiều cao tầng trệt 4,0m đến 4,2m.

+ Chiều cao tầng lầu: 3,6m đến 3,9m.

+ Nhà có độ dốc mái  $\geq 10\%$ .

+ Phía trước xây dựng cổng và hàng rào thoáng, có khuôn viên cây xanh.

+ Toàn bộ các dạng nhà ở được thiết kế có quy mô phù hợp cho nhu cầu sinh hoạt và nghỉ ngơi của nhân dân đồng thời đáp ứng đúng tiêu chuẩn Việt Nam.

- Tổng số lô đất ở quy hoạch là: 109 lô. Chi tiết theo bảng sau:

STT	Tên Lô Đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất
1	Khu A	10.466	29	57%	0,57 - 1,71
2	Khu B	6.181	20	59%	0,59 - 1,77
3	Khu C	10.557	31	58%	0,58 - 1,74
4	Khu D	3.892	10	55%	0,55 - 1,65
5	Khu E	7.402	19	55%	0,55 - 1,65
Tổng cộng		38.498	109		

- Đất giao thông : Đối ngoại, đối nội cho thuận tiện.

## 8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

### 8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông :

#### a. Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông đến từng khu quy hoạch một cách dễ dàng, thuận tiện.

- Quy mô mặt cắt được tính toán với mô đun chiều rộng 3,5 m - 3,75 m cho một làn xe và phân chia thành các đường chính, phụ như bảng sau:

**Bảng thống kê mặt cắt đường trong khu quy hoạch**

Stt	Tên loại đường	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Chỉ giới giao thông (m)
1	Đường liên thôn (Mặt cắt 1-1)	10,5	3,75	18
2	Đường quy hoạch Đ3 (Mặt cắt 2-2)	7,5	3,0	13,5
3	Đường quy hoạch Đ1, Đ2 (Mặt cắt 2-2)	5,5	3,0	11,5

**b. Các tiêu chuẩn kỹ thuật của đường:**

- Độ dốc dọc tối đa của đường  $i_{max} = 8\%$
- Độ dốc ngang mặt đường  $i_n = 2\%$
- Bán kính đường cong nằm tối thiểu  $R_{min} = 125$  m
- Bán kính đường cong đứng lồi tối thiểu  $R_{min} = 200$  m
- Bán kính đường cong đứng lõm tối thiểu  $R_{min} = 600$  m
- Bán kính cong bó vĩa tại các ngã 3,4:  $R = 12-25$  m
- Tải trọng tính toán H30

**8.2. San nền:**

- Cao độ tự nhiên:
- + Khu đất có địa hình tương đối đồng đều.
- + Cao độ tự nhiên cao nhất: 398,20 m.
- + Cao độ tự nhiên thấp nhất: 393,00 m.
- Giải pháp san nền và cao độ thiết kế:
- + Hình thành khung đường giao thông tương đối theo địa hình.
- + Hướng thoát nước từ Đông sang Tây và từ Nam sang Bắc.
- + Đất đắp tận dụng đến 80% lượng đất đào.
- + Nền đất được san ủi cục bộ từng lô với độ dốc: 1,0- 5,0%.
- + Dự kiến cao độ thiết kế cao nhất: 397,80 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế thấp nhất: 393,00 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế trung bình: 395,40 m.

**8.3. Quy hoạch cấp điện:**



\* Công suất cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt dân cư:  $0,15\text{kW}/\text{người}$ :  $P= 68\text{KW}$

- Cấp điện công trình công cộng dịch vụ:  $P = 10\text{KW}$

- Cấp điện chiếu sáng giao thông  $0,1/\text{bóng đèn}$ :  $P= 3\text{KW}$

- Dự phòng 10%:  $P= 8\text{KW}$

- Tổng công suất cấp điện:  $P_{tt}= 89\text{KW}$ .

- Chọn hệ số sử dụng  $K_{sd}= 0,7$ ; hệ số  $\cos\varphi = 0,8$

- Tổng công suất của trạm biến áp phụ tải  $S_{tt}= 78\text{KVA}$ .

- Chọn 01 trạm biến áp phụ tải  $100\text{KVA } 22/0,4\text{KV}$  để cấp điện khu quy hoạch và khu dân cư lân cận.

\* Nguồn cấp điện:

- Nguồn cấp điện nguồn điện lưới quốc gia đường dây  $22\text{KV}$  hiện có.

#### **8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

a. Lưu lượng nước cần dùng:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt  $100\text{lít}/\text{người}/\text{ngày đêm}$ :  $Q= 45\text{m}^3$

- Cấp nước công trình công cộng và dịch vụ 10% nước sinh hoạt:  $Q = 5\text{m}^3$ .

- Cấp nước tưới cây, giao thông lấy bằng 8% nước sinh hoạt:  $Q = 4\text{m}^3$ .

- Nước rò rỉ, dự phòng, PCCC lấy 30%:  $Q = 16 \text{m}^3$ .

\* Tổng nhu cầu cấp nước:  $Q= 70\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

b. Phương án cấp nước:

- Giai đoạn đầu: Hộ gia đình dùng nước từ giếng đào hoặc giếng khoan tại chỗ.

- Giai đoạn dài hạn: Khi hệ thống đường ống cấp nước sạch nông thôn xã hoàn chỉnh thì xây dựng hệ thống đường ống cấp nước tại khu quy hoạch và hòa mạng cấp nước chung.

#### **8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước:**

a. Chỉ tiêu:

- Thoát nước thải sinh hoạt bằng 80% lượng nước cấp  $Q_{thái} = 56\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt có thể xả thẳng vào hệ thống mương chung sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.

- Để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách. Sau đó thoát ra mương thoát nước chung khu vực.

- Bố trí 1 bể xử lý nước thải sinh học xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường

b. Giải pháp thoát nước :

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đi riêng với nước thải , hoạt động theo chế độ tự chảy, thoát nhanh, thoát triệt để.

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn toàn mới cho khu vực quy hoạch để đảm bảo khả năng thoát nước mưa với chu kỳ lặp lại 1 năm.

- Công thoát nước: dùng cống BTCT D300 – D400 hoặc có thể dùng cống HDPE với kích thước tương tự.

- Các tuyến cống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đảm bảo tiêu thoát cho cả lưu vực ngoài phạm vi quy hoạch phù hợp với định hướng thoát nước trong quy hoạch tổng thể. Nước thoát được đổ vào các tuyến thu gom sau đó đổ vào tuyến chính.

- Hướng thoát và lưu vực thoát nước: thoát theo lưu vực của thoát nước mưa .

- Cơ sở xác định lưu vực thoát nước được dựa vào: Hiện trạng tưới tiêu nước của khu vực và lân cận.

**8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Nguồn thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông và internet bên trong khu quy hoạch như sau:

+ Kéo tuyến cáp từ trung tâm viễn thông Đak Pơ (hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác) tới đầu nối vào khu quy hoạch.

+ Mạng lưới chuyển đảo thông tin băng rộng.

+ Mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao.

+ Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất cho khu quy hoạch, có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế.

+ Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đầu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống mạng phát thanh truyền hình số/ cáp do các tổ chức, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ hoàn chỉnh.

- Hệ thống thông tin liên lạc lắp đặt kết hợp với đường dây điện.

- Khu quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài điều khiển chung huyện Đak Pơ.

- Thông tin di động khu quy hoạch nằm trong khu vực phủ sóng của hầu hết các nhà cung cấp dịch vụ.

**9. Hạng mục các công trình dự kiến đầu tư xây dựng:**

**9.1. Nguồn vốn và phương thức đầu tư:**

- Hình thức đầu tư : Xây dựng mới.
- Tổng mức đầu tư của dự án : 23.108.750.000 đồng.
- Nguồn vốn đầu tư : Vốn ngân sách cấp.

## 9.2. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng:

### BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG

Đơn vị tính : Triệu đồng

STT	HẠNG MỤC ĐẦU TƯ	ĐVT	TỔNG HỢP		
			ĐƠN GIÁ	KHỐI LƯỢNG	THÀNH TIỀN
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG (GXD)</b>				<b>21.975,00</b>
<b>I</b>	<b>HỆ THỐNG GIAO THÔNG</b>				<b>10.231,6</b>
	Xây dựng nền mặt đường	m <sup>2</sup>	5.500	12.170	6.693,5
	Xây dựng bó vỉa	md	200	2.904	580,8
	Xây dựng vỉa hè	m <sup>2</sup>	350	8.242	2.884,7
	Hố trồng cây		150	484	72,6
<b>II</b>	<b>HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN</b>				<b>2.385,65</b>
	Đường điện 22KV	m	0,85	550	467,50
	Đường điện 0,4KV	m	0,75	1.085	813,75
	Đường điện chiếu sáng	m	0,55	1.085	598,4
	Bộ trụ đèn chiếu sáng	Bộ	6	31	186
	Trạm biến áp 22/0,4KV-100KVA	Trạm	320	1	320
<b>III</b>	<b>HỆ THỐNG CẤP NƯỚC</b>				<b>1.075,40</b>
	Đường ống nhựa HDPE D110	m	0,65	916	595,4
	Đường ống nhựa HDPE D63	m	0,5	870	435
	Trụ cứu hỏa D100	Bộ	15	3	45
<b>IV</b>	<b>HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA</b>				<b>5.924,4</b>
	Cống thoát nước D600	Km	1,8	2.708	4.874,4
	Hố ga thu nước	cái	15	70	1.050
<b>V</b>	<b>HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI</b>				<b>2.357,95</b>
	Cống thoát nước D300	m	0,9	1.561	1.404,9
	Cống thoát nước D400	m	1,15	197	226,55



	Hố ga thu nước	Cái	4,5	49	220,50
	Bể xử lý nước thải	Trạm	500	1	500
	Thùng đựng rác thải 120 lít	Cái	2	3	6
<b>B</b>	<b>HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH KHÁC</b>				<b>700</b>
	Công trình hoa viên cây xanh	m <sup>2</sup>	Tạm tính	4.056	700
<b>C</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>		<b>10%*(A+B)</b>		<b>1.133,75</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>23.108,75</b>

**10. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch:** Có Quy định quản lý đồ án kèm theo.

**11. Các nội dung khác:** Theo thuyết minh đồ án.

**12. Tổ chức thực hiện:**

**a. Cơ quan phê duyệt quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện Đak Pơ.

**b. Cơ quan thẩm định quy hoạch:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đak Pơ.

**c. Chủ đầu tư:** Ủy ban nhân dân xã Phú An.

**d. Đơn vị lập quy hoạch:** Trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai.

**Điều 2.** UBND xã Phú An và các cơ quan liên quan tiến hành công bố và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Phú An và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- TT Huyện ủy (b/c);
- TT HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP HĐND&UBND;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Trường**