

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư
làng Klăh Môn, xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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 1400/QĐ-UBND ngày 21/11/2011 của UBND huyện Đak Pơ Phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 18/8/2020 của UBND huyện Đak Pơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư làng Klăh Môn, xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai;

Thực hiện Công văn số 204/SXD-QLQH ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư làng Klăh Môn, xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai;

Xét Tờ trình số 92/TTr-UBND ngày 08/9/2021 của UBND xã Yang Bắc và Báo cáo thẩm định số 211/TĐ-XD ngày 27/9/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư làng Klăh Môn, xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

* **Địa điểm quy hoạch:** Làng Klăh Môn, xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ, tỉnh Gia Lai.

* **Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam: giáp đất nông nghiệp.
- Phía Đông: giáp nhà rông (làng Klăh 1 cũ).
- Phía Tây: giáp khe suối.

3. Quy mô quy hoạch: 24.013m² (2,4 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 cây xanh công cộng, 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:

- Dân số hiện trạng xã Yang Bắc theo số liệu báo cáo gần nhất là 4.452 người với tỷ lệ gia tăng dân số là 1,087%.

(Theo báo cáo chỉ tiêu kế hoạch năm 2021)

- Dự báo dân số khu đất quy hoạch:

+ Quy mô dân số khu đất lập quy hoạch khoảng 150 - 200 người.

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 ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở quy hoạch phân lô	15.099,4	62,88
2	Đất cây xanh công viên	1.059,9	4,41
3	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	7.854,4	32,71
	TỔNG CỘNG	24.013,7	100,00

BẢNG THỐNG KÊ KHU ĐẤT Ở QUY HOẠCH

STT	KHU ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SDD
1	Khu A	7.886,9	21	56	0,56 - 1,68
2	Khu B	4.681,4	12	56	0,56 - 1,68
3	Khu C	2.531,1	07	56	0,56 - 1,68
Tổng Cộng		15.099,4	40	-	-

- Tổng diện tích khu đất ở quy hoạch phân lô là 15.099,4m² với tổng số 40 lô, mỗi lô dao động khoảng 300 - 400m² (lô lớn nhất có diện tích là 400m²).

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:

7.2.1 Bố cục không gian tổng thể.

- Mở thêm tuyến đường quy hoạch ĐS1, ĐS2, ĐS3, ĐS4 có lộ giới 12m, đầu nối liên kết với các tuyến đường hiện trạng xung quang. Tuyến đường quy hoạch ĐS1 dự kiến đầu nối với tuyến đường liên xã.

- Hệ thống cây xanh cảnh quan được bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch.

- Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật mang tính đồng bộ, phục vụ cho toàn bộ dân cư trong khu vực 15.099,4m² trong đó có tính toán kết nối với các khu vực xung quanh.

7.2.2. Yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan, các phân khu chức năng.

* Khu ở:

- Đất ở hiện trạng giữ nguyên.

- Khu nhà ở phân lô là dạng nhà vườn. Bố trí 3 khu và phân lô cho làng thành cụm dân cư văn minh, hiện đại.

- Chủ trương xây dựng dạng nhà ở có mật độ xây dựng trung bình và thấp là chính, tăng mật độ cây xanh. Các dạng nhà ở chủ yếu theo kiến trúc đặc thù kiến trúc bản địa (kiến trúc Tây Nguyên), mái dốc và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình. Khuyến khích các hộ dân xây nhà sàn theo kiến trúc truyền thống của đồng bào địa phương.

+ Đối với nhà truyền thống:

Chiều cao cốt nền 0,2 – 0,45m so với vỉa hè.

Chiều cao sàn: 1,2m đến 2,4m.

Chiều cao nhà sàn: 3,2m đến 3,9m.

Chiều cao mái < 8m

Nhà có độ dốc mái $\geq 10\%$.

+ Đối với nhà ở liền kề:

Chiều cao cốt nền 0,2 – 0,45m so với vỉa hè.

Chiều cao tầng 1: 3,9 – 4,2m

Chiều cao tầng còn lại 3,6 – 3,9m

Chiều cao 1 – 3 tầng

+ 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.

+ Phía trước xây dựng công và hàng rào thoáng, khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên đất góp phần xanh hóa cho khu vực;

+ Sử dụng màu sắc cho công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng cho từng tuyến đường. Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái hài hòa.

+ Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu vỏ bao che công trình theo quy định của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả”.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng.

- 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, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

8.1.1. Cơ sở thiết kế.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07: 2016/BXD.

- Tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam TCVN 10380:2014: “Đường giao thông nông thôn - Yêu cầu thiết kế”.

8.1.2. Giải pháp thiết kế.

- Mở thêm tuyến đường quy hoạch ĐS1, ĐS2, ĐS3, ĐS4 có lộ giới 12m đầu nối liên kết với các tuyến đường hiện trạng xung quang. Tuyến đường quy hoạch

ĐS1 dự kiến đầu nối với tuyến đường liên xã.

- 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.

Bảng thống kê đường giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG (m)	VỈA HÈ (m)	CHỈ GIỚI GIAO THÔNG (m)
1	Đường quy hoạch ĐS1	4 - 6	4 - 3	12
2	Đường quy hoạch ĐS2	4 - 6	4 - 3	12
3	Đường quy hoạch ĐS3	4 - 6	4 - 3	12
4	Đường quy hoạch ĐS4	4 - 6	4 - 3	12

- Các tuyến đường được thiết kế dạng trắc ngang hai mái với độ dốc mặt cắt ngang 2%, độ dốc vỉa hè 1,5% và dốc về phía lòng đường.

- Kết cấu mặt đường: Áp dụng đường nội bộ trong khu quy hoạch với xe tải trọng trục $P = 9,5$ tấn. Kết cấu mặt đường bao gồm: Mặt đường bê tông xi măng hoặc lớp bê tông nhựa hạt trung bình 5cm, lớp cấp phối đá dăm loại I dày 15cm, đất đá đầm chặt $K = 0,98$ dày 50cm. Nền chèn chặt đạt $K = 0,95$.

- Cây xanh: Đối với các tuyến đường có vỉa hè, cây xanh sẽ được trồng hai bên, khoảng cách trung bình giữa 2 cây là 15m.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật xây dựng.

- Cao độ nền tự nhiên:

+ Cao độ nền tự nhiên cao nhất : 405,00 m

+ Cao độ nền tự nhiên thấp nhất: 397,40 m

- Cao độ nền xây dựng dự kiến:

+ Cao độ thiết kế dự kiến cao nhất: 405,20 m

+ Cao độ thiết kế dự kiến thấp nhất: 397,40 m

+ Cao độ thiết kế dự kiến trung bình: 401,05 m

- Chiều cao đắp bình quân toàn khu: 0,18m

- Tổng diện san nền: 24.013,7m²

- Tổng khối lượng đắp: 4.322,47m³

8.3. Thoát nước mưa.

Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế là hệ thống thoát nước mưa kết hợp với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt tắm rửa của các hộ dân.

Theo định hướng thoát nước, kết hợp với định hướng san nền, hệ thống thoát nước được chia làm các lưu vực chính và nhiều lưu vực thoát nước nhỏ đều có hướng dốc theo hướng san nền để giảm tiết diện đường ống và đảm bảo thoát nước nhanh.

Do đặc điểm địa hình hiện trạng, các tuyến cống thoát nước mưa đều được thiết kế với độ dốc theo độ dốc đường để đảm bảo chiều sâu chôn cống, đồng thời cũng đảm bảo về mặt thủy lực.

Hệ thống mương thoát nước mưa được đặt trên vỉa hè hai bên đường bằng hệ thống mương BTCT B600 kết hợp các hố ga và cửa xả sau đó thoát ra khu vực suối.

Khoảng cách giữa các hố ga là 30m đến 40m.

8.4. Hệ thống cấp nước.

8.4.1. Tính toán nhu cầu cấp nước.

* Cách tính:

- Dân cư khu quy hoạch dự kiến 180 người.
- Nhu cầu cấp nước:
- Sinh hoạt dân cư: 100 lít/người/ngày đêm
- Nước tưới cây, giao thông 08% nước cấp sinh hoạt
- Nước dự phòng, rò rỉ, PCCC lấy bằng 30% tổng nhu cầu cấp nước.

8.4.2. Lưu lượng nước cần dùng.

- Dân cư khu quy hoạch dự kiến 180 người.
- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt 100lít/ người/ ngày đêm: $Q = 18\text{m}^3$
- Nước tưới cây, giao thông 08% nước cấp sinh hoạt: $Q = 1,5\text{ m}^3$
- Nước dự phòng, rò rỉ, PCCC : $Q = 5,9\text{m}^3$
- Tổng nhu cầu cấp nước: $Q = 25,4\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

8.4.3. Phương án cấp nước.

Nguồn nước sử dụng nước sinh hoạt chung từ hệ thống cấp nước chung của xã dự kiến hệ thống cấp nước cho khu vực quy hoạch sẽ được đầu nối tại vị trí trục đường liên xã để phục vụ cho khu vực quy hoạch.

8.5. Hệ thống thoát nước thải

8.5.1. Cơ sở thiết kế.

Các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam và tài liệu căn cứ được áp dụng để tính toán hệ thống thoát nước thải :

TCXD 7957-2008 (Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình)

QCVN 14 – 2008 Quy chuẩn nước thải sinh hoạt

TCVN 4474 -1987 Thoát nước bên trong.

Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình.

Giải pháp quy hoạch kiến trúc (sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan) đã nêu trên của đồ án.

8.5.2. Chỉ tiêu.

Thoát nước thải sinh hoạt bằng 80% lượng nước cấp $Q_{\text{thải}} = 20,3\text{m}^3/\text{ngày}$ - đêm.

8.5.3. Giải pháp thoát nước.

Nước thải bản phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại ba ngăn theo quy định rồi tự thấm trong đất. Các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt thu gom xả thẳng vào hệ thống cống sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.

8.6. Hệ thống cấp điện.

8.6.1. Tính toán phụ tải.

* Cách tính:

- Dân cư khu quy hoạch dự kiến 180 người.
- Điện sinh hoạt dân cư: 0,15kW/người
- Cấp điện chiếu sáng giao thông 0,1KW/bóng đèn

* Công suất cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt dân cư: $P = 27\text{KW}$
- Cấp điện chiếu sáng giao thông 0,10KW/bóng đèn: $P = 1,1\text{ KW}$
- Dự phòng 10% : $P = 2,8\text{ KW}$
- Tổng công suất cấp điện : $P_{tt} = 30,9\text{KW}$.

8.6.2. Nguồn cấp điện..

Đường dây 0,4 quy hoạch mới cho khu quy hoạch sẽ được đấu nối vào đường dây 0,4 KV hiện có để cấp điện cho khu vực dân cư mới và chiếu sáng giao thông.

8.6.3. Mạng điện phân phối.

- Đường dây 0,4KV: Xây dựng mới các tuyến 0,4KV dùng cáp vện xoắn ABC 4x120mm² đi trên cột bê tông ly tâm 10,5m.

- Đèn đường:

+ Lưới điện chiếu sáng giao thông dùng 3 pha có cấp điện áp 380/220V. Tủ điều đóng cắt hệ thống chiếu sáng 2 chế độ.

+ Trên các đường không có dải phân cách dùng dây nối ABC 4x16mm² bắt chung cột với các đường dây 22KV và 0,4KV.

+ Đèn chiếu sáng dùng bóng LED 100W khoảng cách trung bình giữa các đèn 30m đến 55m.

- Hệ thống thông tin liên lạc lắp kết hợp trên cột đường dây điện.

8.7. Hệ thống thông tin liên lạc.

- Các chỉ tiêu phát triển đến năm 2020:

+ Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 - 25 đường/100 dân.

+ Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15-20 thuê bao/100 dân.

+ Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 - 40 thuê bao/100 dân.

+ Tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 40 - 45%; tỷ lệ hộ gia đình có truy cập Internet 35 - 40%; tỷ lệ người sử dụng Internet 55 - 60%;

- 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.

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 : 13.267.408.000,0 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
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG (GXD)				11.849,3
I	HỆ THỐNG GIAO THÔNG				5.663,6
	Xây dựng nền mặt đường	m ²	0,75	4.502	3.376,5
	Xây dựng bó vỉa	md	0,35	1.230	430,5
	Xây dựng vỉa hè	m ²	0,55	3.352	1.843,6
	Hố trồng cây		0,20	65	13,0
II	HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN				868,2
	Đường điện 0,4KV	m	0,75	500	375,0
	Đường điện chiếu sáng	m	0,55	504	277,2
	Tuyến cáp thông tin liên lạc	m	0,60	250	150,0
	Bộ trụ đèn chiếu sáng	Bộ	6,0	11	66,0
III	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC				158,1
	Đường ống nhựa HDPE D110	m	0,3	251	75,3
	Đường ống nhựa HDPE D63	m	0,1	528	52,8
	Trụ cứu hỏa D100	Trụ	15,0	2,0	30,0
IV	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA				5.159,4
	Cống thoát nước D600	m	1,8	798	4.874,4
	Hố ga + giếng thăm	Cái	15	19	285
B	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH KHÁC				211,98
	Công trình hoa viên cây xanh	m ²	Tạm tính	1.059,9	211,98
C	CHI PHÍ DỰ PHÒNG		10%*(A+B)		1.206,128
	TỔNG CỘNG				13.267,408

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 Yang Bắc.

d. **Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch:** Công ty cổ phần thiết kế xây dựng Hội quy hoạch Bình Định.

Điều 2. UBND xã Yang Bắc 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.

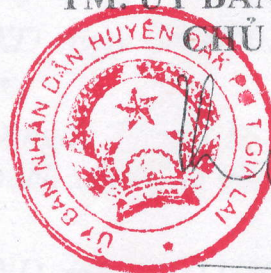
Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Yang Bắc và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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