

SỞ XÂY DỰNG GIA LAI
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG

**QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
Xã Yang Bắc, Huyện Đak Po, Tỉnh Gia Lai Đến Năm 2030**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 03 tháng 04 năm 2023
của Ủy ban Nhân dân huyện Đak Po)

Pleiku, tháng /2023

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐÒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ YANG BẮC, HUYỆN ĐAK PƠ, TỈNH GIA LAI**

Ban hành kèm theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 03 tháng 04 năm 2023
của Ủy ban Nhân dân huyện Đak Pơ

Cơ quan phê duyệt:

UBND huyện Đak Pơ

Cơ quan thẩm định:

Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện

Cơ quan tổ chức thực hiện:

UBND xã Yang Bắc

Đơn vị lập quy hoạch:

Trung tâm Quy hoạch xây dựng Gia Lai

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAK PƠ**



Bùi Văn Khánh

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG**



Tần Văn Anh

CƠ QUAN TỔ CHỨC THỰC HIỆN
ỦY BAN NHÂN DÂN



Võ Việt Nghĩa

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM QUY HOẠCH
XÂY DỰNG GIA LAI**



PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH
Huỳnh Tuấn Anh

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã Yang Bắc thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc trên cơ sở Quy hoạch xây dựng chung của xã Yang Bắc đã được UBND huyện Đak Pơ phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác có liên quan.

3. Nội dung quy định kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định.

6. Chủ tịch UBND xã Yang Bắc và các phòng, ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về việc quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Yang Bắc được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch:

- Ranh giới lập quy hoạch: Xã Yang Bắc nằm ở phía Nam huyện Đak Pơ, cách trung tâm huyện khoảng 11km theo đường liên xã và QL19. Xã có giới cận như sau:

- + Phía Bắc : xã An Thành, thị trấn Đak Pơ và xã Tân An.
- + Phía Nam : Giáp huyện Kong Chro;
- + Phía Đông : Giáp xã Phú An, xã Ya Hội và xã Tân An;
- + Phía Tây : Giáp xã Hà Tam và huyện Kong Chro;

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch:

2.1. Quy mô diện tích quy hoạch toàn xã là 6.230,33ha.

2.2. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng là: 4.484 người.
- Dự báo dân số đến năm 2030 là: 4.746 người.

2.3 Thời hạn lập Quy hoạch:

- + Giai đoạn: 2021-2025
- + Giai đoạn: 2025-2030

2.4 Mục tiêu:

- Hình thành một mô hình về Quy hoạch chung xây dựng cho xã Yang Bắc làm cơ sở để phát triển kinh tế, xã hội và hoàn thành xã nông thôn mới.

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Quy hoạch 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 Yang Bắc nhiệm kỳ 2020-2025, tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế của xã một cách bền vững.

- Kế thừa và phát huy các khu vực trung tâm đã được đầu tư hạ tầng theo quy hoạch trước đây. 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.

- 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.

- 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 hàng năm của xã.

2.5. Các khu chức năng: Khu trung tâm xã; khu trung tâm văn hóa các thôn, các điểm dân cư hiện hữu và các điểm dân cư quy hoạch mới phát triển (chủ yếu khu dân cư tuyến 2, tuyến 3 xung quanh các khu dân cư hiện hữu); các khu sản xuất và các khu chức năng (khu sản xuất nông nghiệp, thương mại, dịch vụ,...); hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện,...).

a) Các điểm dân cư mới (chủ yếu là các khu vực phát triển dân cư mới tiếp giáp khu dân cư hiện hữu):

* Làng Kruối Chai:

- Mở rộng đường nội đồng từ đường tỉnh lộ 667 đến sông Ba (dự kiến xây dựng cầu kết nối đến trung tâm xã) dài khoảng 2,6Km và định hướng quy hoạch khu dân cư dọc hai bên đường với diện tích: 15,0 - 30,0 ha.

- Quy hoạch khu dân cư đoạn từ nhà ông Đinh Văn Mer đến suối với diện tích: 01 ha và quy hoạch khu dân cư đoạn từ nhà ông Đinh Văn Mer đến đất sản xuất ông Đinh Sét với diện tích 02 ha.

- Nâng cấp tuyến đường nội đồng phía Nam làng (qua trại heo ông Tường)

khoảng 750m.

- Quy hoạch thủy lợi khu vực ao và đất sản xuất ông Đinh Sét với diện tích: 0,2 ha.

- Mở rộng nghĩa trang làng Chai (hiện có) với diện tích dự kiến khoảng 2,5 ha, quy hoạch hành lang cây xanh xung quanh nghĩa trang để đảm bảo môi trường, định hướng sau giai đoạn 2025 sẽ ngừng mai táng. Quy hoạch mới nghĩa trang về phía Tây đường tỉnh 667 với quy mô khoảng 2,0ha.

* Làng Kleo Ktu:

- Làm mới đường tuyến 2 kết nối với đường Trường Sơn Đông (từ nhà ông Đinh Biu đến nhà bà Đinh Thị Ana) dài khoảng 400m và bố trí quy hoạch khu dân cư hai bên đường với diện tích: 2,5 ha.

- Làm mới đường giao thông tuyến 3 (sát đất nhà ông Phạm Nhu Thuần và đường phía sau nhà ông Phạm Nhu Thuần (đường song song với khu dân cư hiện có, nối với đường vào điểm trường TH & MG tại làng) đồng thời quy hoạch khu dân cư hai bên đường với diện tích: 2,5 ha.

- Nâng cấp tuyến nhánh 1 đường liên xã về phía Bắc (đối diện nhà rông làng Kleo cũ) chiều dài khoảng 600m, phát triển đất dân cư dọc tuyến đường quy mô khoảng 4,8ha.

- Nâng cấp tuyến nhánh 2 đường liên xã về phía Bắc chiều dài khoảng 480m, phát triển đất dân cư dọc tuyến đường quy mô khoảng 4,0ha.

- Nâng cấp đường từ đất sản xuất của ông Đinh Vôk đến đất sản xuất của ông Đinh Ri với chiều dài khoảng 0,3 Km.

- Định hướng các khu vực nhằm phát triển xây dựng các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, khu trang trại kết hợp homestay,...dọc tuyến đường đầu làng đến khu cầu tràn.

- Quy hoạch thủy lợi quy mô khoảng 1,0ha, phía Tây đường liên xã (khu vực đất sản xuất của ông Đinh Chong), và nâng cấp trực đường sản xuất từ liên xã vào đến hồ chiều dài khoảng 1,0km.

- Quy hoạch thủy lợi phía Bắc làng (khu vực ao và đất sản xuất của ông Đinh Purnh) với diện tích 0,6 ha.

- Quy hoạch nghĩa trang tại khu vực đất sản xuất cách đường liên xã khoảng 1,6Km về phía Bắc với diện tích dự kiến 1,2 ha.

* Làng JroKtu Đak Yang:

- Nâng cấp tuyến đường từ Nhà rông văn hóa làng về phía Tây có chiều dài khoảng 0,5 Km, quy hoạch khu dân cư dọc 2 bên đường khoảng 3,0 ha.

- Quy hoạch đường từ đường liên làng đi về phía Tây chiều dài khoảng 0,4 Km, quy hoạch khu dân cư hai bên đường: 3,0 ha.

- Quy hoạch khu dân cư dọc đường liên làng (từ nhà ông Đinh Chi đến hết đường BTXM) với diện tích: 6,5 ha.

- Quy hoạch mới trực đường từ đường liên làng (nhà ông Blum) về phía Tây làng, dài khoảng 300m, và quy hoạch đất dân cư dọc 2 bên đường quy mô khoảng 3,2 ha.

- Nâng cấp tuyến đường qua suối đi thị trấn Đak Pơ và xã An Thành dài khoảng 2,6Km (đến ranh giới xã) quy hoạch mới khu dân cư dọc 2 bên đường quy mô dự kiến khoảng 6,5ha.

- Làm mới tuyến đường từ cuối đoạn đường BTXM (đường sát nhà ông Chi) đến đất sản xuất ông Pít với diện tích: 0,18 Km.

- Làm mới đường từ đường trực làng đi bãi xử lý rác thải của xã với chiều dài khoảng 1,1 km.

- Quy hoạch thủy lợi khu vực ao và đất sản xuất của ông Đinh Xoa, ông Đinh Vên và Đinh Vứt mỗi hộ với diện tích: 0,5 ha.

- Mở rộng nghĩa trang làng Jro Ktu (cũ) với diện tích 1,5 ha.

* Làng Jro Dơng:

- Quy hoạch khu dân cư hai bên đường vào làng Jun với diện tích khoảng 13 ha.

- Làm mới đường từ trại ông Hiếu đến giáp đường nội đồng đi ra làng Bung Bang Hven với chiều dài 0,2 Km và quy hoạch khu dân cư hai bên đường với diện tích 02 ha.

- Nâng cấp trực đường từ đường liên xã (nhà ông Đinh Lip) đến cánh đồng lúa với chiều dài 0,15 Km.

* Làng Jun:

- Quy hoạch khu dân cư hai bên đường từ cổng chào làng đến nhà ông Đinh Nec với diện tích: 6,0 ha.

- Làm mới 2 tuyến đường từ đường liên làng đến hết ranh giới phía đông làng Jun (nhà ông Đinh Néc đến nhà ông Đinh Che và đoạn từ nhà ông Đinh Lem đến đất ông Đinh Chung) dài khoảng 0,76 Km và quy hoạch khu dân cư hai bên đường với diện tích: 03 ha.

- Quy hoạch mới đường từ sân thể thao đến cuối làng có chiều dài khoảng 0,45km, quy hoạch đất dân cư khu vực phía Nam làng có quy mô khoảng 04 ha.

- Nâng cấp tuyến đường từ đường liên làng (đoạn từ nhà ông Đinh Jenh) đến Sông Ba với diện tích: 0,51km.

- Quy hoạch nghĩa trang tại khu vực phía Nam làng gần ranh giới xã Tân An với diện tích 1,0-2,0 ha. Đối với nghĩa trang hiện trạng (vị trí giáp làng và phía Nam khu sản xuất của làng) đề xuất định hướng khoanh định không gian

nghĩa trang hiện có và ngừng việc mai táng tại các khu vực này, trong giai đoạn tới sẽ bố trí hành lang cây xanh nhằm đảm bảo không gian cảnh quan và môi trường cho khu vực.

* Làng Bung Bang Hven:

- Quy hoạch mới đường tuyến 2 dự kiến dài 580m, từ đường đi nhà rông làng Bung Bang Hven đến làng Jro Dơng (đối diện nhà ông Nhi), quy hoạch đất dân cư dọc 2 bên đường, với diện tích khoảng 3,2ha.

- Quy hoạch khu dân cư dọc đường vào điểm trường Mẫu giáo với diện tích: 01 ha.

- Quy hoạch mở rộng khu dân cư về phía Tây Nam làng, diện tích khoảng 7,5 ha.

- Mở rộng đường sản xuất kết nối với xã Tân An (đường đi ra nhà Mỹ Bốc) với chiều dài khoảng 0,5 Km.

- Quy hoạch các công trình thủy lợi nhỏ phía Tây Bắc làng, quy mô khoảng 0,5ha.

- Mở rộng nghĩa trang về phía Bắc đường hiện trạng với diện tích 1,2 ha.

* Làng Krông Hra:

- Nâng cấp đoạn đường từ ngã 3 làng đi nghĩa trang (quy hoạch mới) và khu sản xuất dọc sông Ba, chiều dài dự kiến khoảng 1,34 Km và quy hoạch khu dân cư với diện tích là: 1,5 ha.

- Nâng cấp đường nội đồng từ đường Trường Sơn Đông về khu sản xuất phía Tây Bắc hết ranh giới xã (từ ngã ba đường vào làng Krông Hra vào đất ông Đinh Glip) với chiều dài 2,1Km.

- Mở rộng đường nội đồng Phía Nam làng từ đường Trường Sơn Đông đi vào khu sản xuất (đoạn từ nhà ông Vũ đến trại ông Đinh Jrung) với chiều dài tuyến đường khoảng 0,60 Km.

- Quy hoạch nghĩa trang mới vị trí cách khu dân cư khoảng 500m về phía Nam, quy mô dự kiến khoảng 1,2 ha.

* Làng Klăh Môn:

- Làm mới đường từ đường BTXM hiện có (nhà ông Đinh Anhich) đến đất ông Đinh Văn Xuân với chiều dài khoảng: 0,30 Km và mở rộng khu dân cư hai bên đường với diện tích: 09 ha.

- Làm mới đường nối từ đường BTXM (nhà ông Phinh) đến đường vào trang trại điện năng lượng áp mái pin mặt trời với chiều dài khoảng 0,6 Km và quy hoạch khu dân cư hai bên đường với diện tích: 4,5 ha.

- Mở rộng hồ thủy lợi (khu vực ao ông Đinh Khai) phía Nam làng với diện tích: 0,6 ha và quy hoạch đường nội đồng vào hồ thủy lợi khoảng 200m.

- Mở rộng hồ thủy lợi (khu vực ao ông Đinh Genh) phía Bắc làng với diện tích: 1,0 ha và quy hoạch đường nội đồng vào hồ thủy lợi khoảng 200m.

- Quy hoạch nghĩa trang tại khu vực phía Nam đường sản xuất, giáp khu Hoàng Anh Gia Lai (đất sản xuất của ông Đinh Di) với diện tích khoảng 1,0 ha.

- Dự kiến xây dựng đập tràn phía Nam làng Klăh Môn.

b) Khu trung tâm xã:

- Trụ sở làm việc cấp xã, hội trường, các phòng ban chức năng...: 0,56ha.

- Trạm y tế xã: 0,17ha.

- Nhà văn hóa xã, khu vui chơi giải trí...: 0,51 ha.

- Trường mầm non: 0,46ha.

- Trường tiểu học: 0,38ha.

- Trường trung học cơ sở: 1,48ha.

- Sân thể dục thể thao: 1,16ha.

- Trụ sở công an xã: 0,16ha.

- Chợ : 0,81ha.

c) Khu trung tâm các thôn: Quy hoạch các khu trung tâm văn hóa (nhà văn hoá, thể dục thể thao, cây xanh và bãi đỗ xe). Cụ thể:

- Làng Kruối Chai quy mô dự kiến khoảng 1,23 ha

- Làng Bung Bang Hven quy mô dự kiến khoảng 1,73 ha

- Làng Jrodong quy mô dự kiến khoảng 1,51 ha

- Làng Jro Ktu Đak Yang quy mô dự kiến khoảng 0,44 ha

- Làng Kleo Ktu quy mô dự kiến khoảng 1,32 ha

- Làng Klăh Môn quy mô dự kiến khoảng 0,98 ha

- Làng Jun quy mô dự kiến khoảng 0,62 ha.

- Làng Krônghra quy mô dự kiến khoảng 0,65 ha

d) Các khu công cộng và chức năng khác:

- Các khu đất thương mại, dịch vụ: 0,24ha.

- Khu đài tưởng niệm: 0,43ha.

- Các khu đất xây dựng chức năng khác (đất ở, công cộng, thương mại, dịch vụ, dự phòng phát triển...): 3,47ha.

- Đất cây xanh, công viên, mặt nước: 3,47 ha

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

1. Khu vực cải tạo:

- Chiều cao công trình: Tối đa 3 tầng.

- Chiều cao tầng:

+ Tầng 1 cao 3,9m-4,2m; các tầng còn lại cao từ 3,3m-3,6m.

- Độ vươn ra của các bộ phận kiến trúc:

+ Đối với công trình có mặt tiền tiếp giáp các trục đường chính: Độ vươn ra của ban công tối đa là 1,2 m và phải nhỏ hơn chiều rộng hè đường ít nhất 1,0 m, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện; các mặt còn lại không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình trong khu dân cư hiện hữu ở các thôn: Các công trình có các mặt tiếp giáp với các tuyến đường mà không có hè đường, có chiều rộng nhỏ hơn 7m và các mặt khác còn lại thì các bộ phận kiến trúc không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Diện tích lô đất: Từ 70 m² trở lên.

2. Khu vực xây mới:

- Tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật theo QCVN: 01/2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Lô đất xây dựng nhà ở tiếp giáp với đường có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 5 m;

- Lô đất xây dựng nhà ở tiếp giáp với đường có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 4 m;

- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60 m.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH:

+ Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

+ Đối với các lô đất không nằm trong Bảng trên được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

- Chỉ giới xây dựng: Theo thiết kế trong đồ án quy hoạch chi tiết cho từng dự án khu nhà ở.

- Chiều cao công trình: Tối đa 3 tầng, chiều cao các tầng quy định cụ thể

như sau: Tầng 1 cao từ 3,6 m-3,9 m, các tầng còn lại có chiều cao từ 3,3m-3,6m.

- Cốt nền nhà: Cao độ sân được phép cao hơn so với cao độ hè đường 0,15m; cốt nền nhà cao hơn hè đường từ 0,2 m đến 0,5 m

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trường học, trạm y tế, trụ sở xã, nhà văn hóa, thể dục thể thao,.....

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề:

+ Trường hợp các công trình có chiều cao < 46 m: Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được < 7 m; khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được < 4 m; trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m.

+ Trường hợp các công trình có chiều cao ≥ 46 m: Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m; Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.

- Chỉ giới xây dựng: Tối thiểu 5 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao công trình:

+ Trụ sở xã: Tối đa 3 tầng.

+ Nhà văn hóa, hội trường: Tối đa 2 tầng.

+ Các công trình còn lại: Tối đa 5 tầng.

Điều 5: Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản:

- Khu vực sản xuất lúa nước: Định hướng lâu dài sẽ quy hoạch các khu vực trồng lúa. Chọn các giống lúa có năng suất cao, phẩm chất tốt, chống chịu tốt với sâu bệnh, thời gian canh tác ngắn để đưa vào sản xuất.

- Khu vực nuôi trồng thủy sản: Quy hoạch tại những vùng đất trũng các khu trang trại tập trung hoặc tận dụng các công trình thủy lợi nhỏ để phát triển nuôi trồng thủy sản.

Thực hiện theo Quy hoạch phát triển sản xuất nông nghiệp giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất thương mại, dịch vụ, kho, trạm trại, ...:

+ Các khu đất thương mại, dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 0,24ha.

3. Các khu chức năng đặc thù khác:

- Dự án nhà máy điện gió Đak Pơ 1– Phong Tài Tây Nguyên (khu vực xã

An Thành và xã Yang Bắc), công suất dự kiến 200MW, Diện tích sử dụng đất 138,1ha.

- Dự án nhà máy điện gió Yang Bắc, công suất dự kiến 100MW. Diện tích sử dụng đất 48,0ha.

- Dự án nhà máy điện gió Tân Yang (xã Yang Bắc và xã Tân An), công suất dự kiến 120MW. Diện tích sử dụng đất 54,9ha.

- 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.

- Dự kiến Quy hoạch thủy lợi hồ Cà Tung, nằm về phía Bắc làng Jro Ktu Đak Yang, Quy mô tưới tiêu dự kiến khoảng 280ha.

- Quy hoạch khu chăn nuôi tập trung Hoàng Anh Gia Lai (phía Nam làng Klăh Môn), khu chăn nuôi ANT phía Tây làng Kruối Chai.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình theo bảng sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	$10\ 000\ m^2$	$18\ 000\ m^2$	$\geq 35\ 000\ m^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

CHÚ THÍCH:

+ Đối với lô đất có các công trình có chiều cao > 46 m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

+ Đối với các lô đất không nằm trong Bảng trên được phép nội suy giữa 2 giá

trị gần nhất.

- Chỉ giới xây dựng: Theo thiết kế trong đồ án quy hoạch chi tiết cho từng dự án.

- Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong các khu vực quy hoạch được cản đảm bảo theo bảng sau:

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1

CHÚ THÍCH:

+ Đất giao thông và cây xanh trong bảng trên không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

Điều 6. Đất cây xanh

- Đất cây xanh sử dụng công cộng phải đảm bảo thuận tiện cho mọi người dân được tiếp cận sử dụng. Phải quy hoạch khai thác sử dụng đất cây xanh tự nhiên, thảm thực vật ven sông hồ, ven kênh rạch,... để bổ sung thêm đất cây xanh khu vực thôn xóm.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu cây xanh chuyên dụng, vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp luật có liên quan, nhưng không quá 5%.

- Các khu vực có các cảnh quan tự nhiên (sông, suối, thảm thực vật tự nhiên) đặc trưng có giá trị cần có giải pháp về quy hoạch khai thác và bảo tồn cảnh quan.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình theo bảng sau:

Trong lô đất xây dựng công trình	Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)
1- Nhà chung cư	20
2- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa	30
3- Nhà máy	20

Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, cấm xây dựng

1. Đối với khu vực bảo tồn:

- Vị trí: Bao gồm các công trình di tích lịch sử - văn hóa được Nhà nước xếp hạng nằm trong phạm vi, ranh giới quy hoạch của xã.

- Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

+ Giữ gìn tối đa các yếu tố gốc cấu thành di tích.

+ Lập quy hoạch, dự án, phương án sửa chữa trình cơ quan có thẩm quyền

phê duyệt.

- Việc quản lý, chăm sóc, bảo vệ, phát triển, sử dụng di tích danh thắng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Di sản văn hóa, các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Đối với các công trình xây dựng xung quanh khu di tích và công trình công cộng: Thực hiện xây dựng phải đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 22/5/2015 và Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của UBND tỉnh Gia Lai Quy định tạm thời về quản lý kiến trúc, cảnh quan đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong phạm vi ảnh hưởng đến khu di tích, công trình công cộng (phương án cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình và được cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt).

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

- Các khu đất dự phòng phát triển: Tổng diện tích khoảng 3,47ha.
- Khu đất an ninh, quốc phòng (khu đất trụ sở công an xã): 0,16 ha.
- Khu vực đất quốc phòng phục vụ xây dựng tháp trại phòng thủ tại phía Tây làng Bung Bang Hven.
- Các chỉ tiêu quy hoạch chính để quản lý xây dựng: Đối với khu đất ở thực hiện theo khoản 2, Điều 3 Quy định này; đối với các khu đất công cộng và an ninh, quốc phòng thực hiện theo khoản 2, Điều 4 Quy định này.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

9.1. Đường giao:

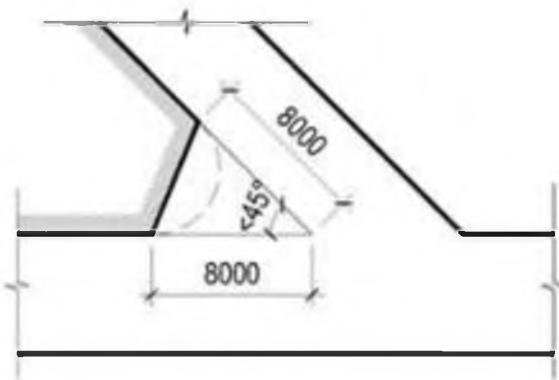
a) Quy định chung:

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 vát theo quy định tại bảng sau:

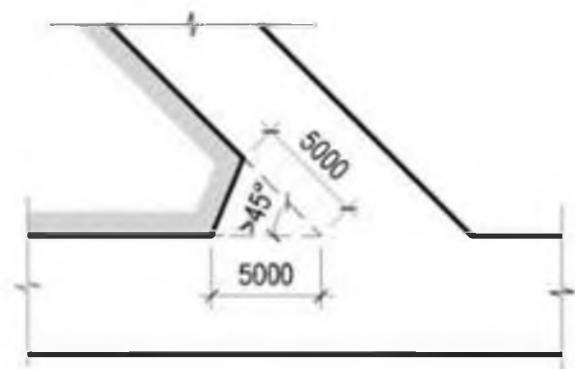
Kích thước vát góc tính từ điểm giao nhau giữa các lô giới

(Đơn vị tính bằng mét)

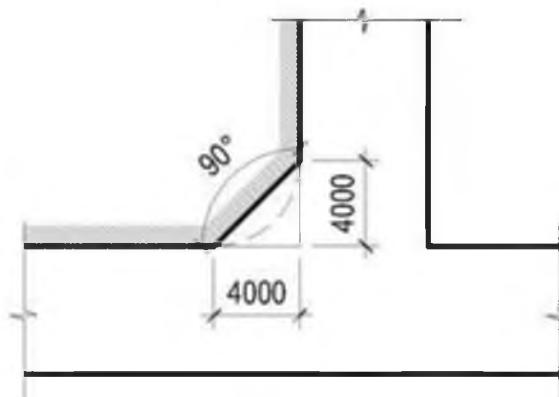
Góc cắt giao nhau với lô giới	Kích thước vát góc
– Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
– Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
– 90^0	4,0 x 4,0
– Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
– Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0



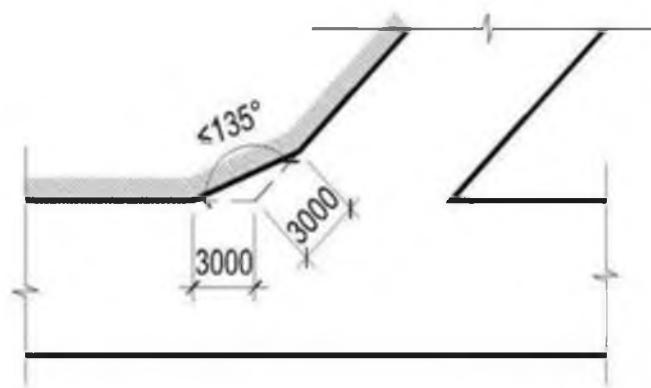
Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45^0



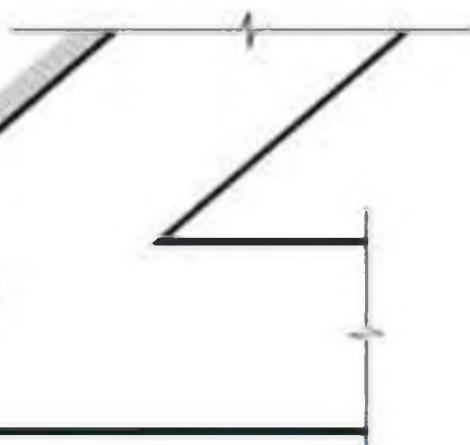
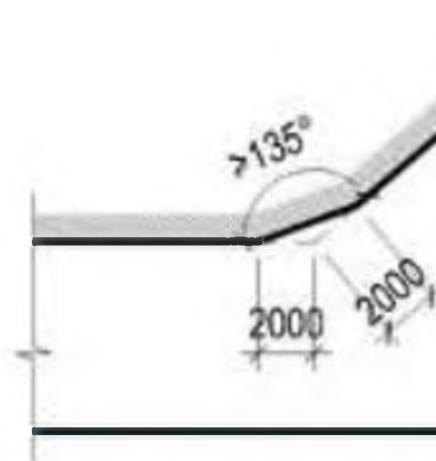
Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45^0



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90^0



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135^0



Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135^0

- b) Tổ chức hệ thống giao thông trên địa bàn xã.
- * Đường giao thông các tuyến đường trực xã, liên xã, liên thôn.
 - Kết cấu mặt đường được cứng hóa bằng bê tông nhựa (BTN) hoặc Bê tông xi măng (BTXM).
 - * Đường giao thông các tuyến đường chính trong thôn

- Mặt đường trong khu ở cũ được cải tạo đảm bảo mặt cắt ngang: 8,0m – 10,0 m.

- Kết cấu mặt đường được cứng hóa bằng bê tông xi măng hoặc bê tông nhựa.

Bảng tổng hợp mặt cắt giao thông điển hình

Sđt	Tên tuyến đường	Ký hiệu đường	Ký hiệu mặt cắt	Mặt đường (m)	Nền đường (m)	Vỉa hè (m)	Lộ giới giao thông (m)	Ghi chú
1	Đường quốc lộ Trường Sơn Đông	TSĐ	1 - 1	5,5	7,5	2x11,25	30,0	
2	Đường tỉnh lộ 667	667						
	Đường huyện (Đường liên xã)	ĐLX	2 - 2	3,0-5,5	5,0-7,5	2x(6,25-7,5)	20,0	
	Đường xã (đường liên làng, Đường trong khu trung tâm xã)	ĐLT	3 - 3	3,0-5,5	4,0-6,0	2x(3,0-4,0)	12,0	
	Đường làng (đường ngõ xóm)	NX	4 - 4	3,0-5,5	4,0-6,0	2x(1,0-2,0)	8,0	Trục đường trong khu dân cư hiện hữu
			5 - 5	3,0-5,5	4,0-6,0	2x(2,0-3,0)	10,0	Trục đường được quy hoạch mới, chỉnh trang
	Đường đi khu sản xuất	NĐ	6 - 6	-	5,0-6,0	2x(2,0-2,5)	10,0	

9.2. Cấp điện:

a) Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện hiện có tại các trạm biến áp và đường dây đang cấp điện cho toàn xã.

b) Giải pháp cấp điện:

- Tận dụng toàn bộ hệ thống điện đã có để cấp cho các khu dân cư cũ của các thôn và các công trình công cộng trên địa bàn xã. Do hệ thống điện của xã được đầu tư từ lâu, lưới điện 1 số khu vực đã xuống cấp, do đó cần phải nâng cấp cải tạo, dần dần ngầm hóa đường dây để đảm bảo nhu cầu về phụ tải tăng và nâng cấp các trạm biến áp hiện trạng đang cấp điện cho các thôn.

- Toàn bộ khu vực các khu quy hoạch mới, giải pháp cấp điện theo quy hoạch chi tiết cho từng khu vực.

9.3. Cấp nước:

* Nguồn nước

- Nguồn nước mặt: Xã có hệ thống sông, suối, ao, hồ tương đối nhiều, phân bố đều. Do vậy nguồn nước mặt trong vùng khá dồi dào, đảm bảo yêu cầu phục vụ sản xuất và sinh hoạt. Tuy nhiên vào mùa mưa hệ thống suối thường bị ngập lụt cục bộ gây xói mòn ở hai bên bờ, phá hoại mùa màng, về mùa khô hiện tượng thiếu nước ảnh hưởng đến sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

- Nguồn nước ngầm: Chưa có tài liệu điều tra nước ngầm, nhưng qua quan sát ở một số giếng đào cho thấy tầng nước ngầm trong vùng tương đối cạn, độ sâu từ 5 - 10 m, chất lượng nước tốt có thể dùng cho sinh hoạt và sản xuất.

* Giải pháp quy hoạch:

- Đối với các hộ dân phân bố không tập trung: Cấp nước theo hình thức phân tán, sử dụng các giếng khoan đường kính nhỏ có công trình lọc nước gia đình đúng kỹ thuật.

- Đối với các cụm dân cư tập trung: Cấp nước theo hình thức tập trung với các công trình xử lý nước hoàn chỉnh.

* Công trình đầu mối:

- Giai đoạn đến năm 2025:

+ Tiếp tục tận dụng nguồn nước từ các giếng khoan giếng đào cho người dân tại các khu dân cư hiện trạng.

+ Xây dựng trạm cấp nước sạch tập trung công suất dự kiến khoảng 20-100m³/ng.đ, cấp nước cho từng khu vực dân cư tập trung.

+ Đối với các khu vực cách xa khu trung tâm xã và các khu giãn dân, khu dân cư mới hình thành, trước mắt vẫn sử dụng tạm thời nước giếng đào và giếng khoan cho sinh hoạt.

- Giai đoạn đến năm 2030:

+ Nâng cấp công suất trạm cấp nước nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng nước của toàn xã khoảng 500m³/ng.đ. Hệ thống cấp nước sinh hoạt được đầu tư đến các công trình công cộng và từng điểm dân cư, đảm bảo các điểm dân cư trên địa bàn xã đều có công trình cấp nước sạch tập trung, từ đó từng nhóm hộ gia đình cùng tính toán đưa nước về đến từng hộ để sử dụng.

* Mạng lưới phân phối:

- Đáp ứng với chỉ tiêu cấp nước 60-80 (lít/người/ng.đ).

- Hệ thống đường ống cấp nước mạng chính theo mạng vòng, mạng nhánh theo mạng cụt.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho các thôn của xã sử dụng đường ống HDPE. Hệ thống đường ống cấp nước mạng chính theo mạng vòng, mạng nhánh theo mạng cụt.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt và được thiết kế ở giai đoạn quy hoạch chi tiết.

9.4. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của xã tận dụng địa hình tự nhiên. Toàn bộ nước mặt được thu bằng hệ thống mương xây hoặc cống BTCT, được bố trí ở hè của các tuyến đường rồi được thoát ra hệ thống kênh tiêu thuỷ lợi và hệ thống ao, hồ của xã.

9.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải, nghĩa trang và vệ sinh môi trường.

a) Thoát nước thải:

* Đối với khu vực làng xóm cũ:

- Đây là vấn đề khá phức tạp do lịch sử để lại, hầu hết các tuyến đường rất chật hẹp, hệ thống thoát nước chỉ là tự chảy hoặc các rãnh nhỏ thu nước đổ ra các kênh mương, ao hồ tự nhiên. Do vậy trong các khu dân cư hiện hữu kiến nghị các cấp có thẩm quyền sớm nghiên cứu đầu tư kinh phí lập riêng dự án xây dựng hệ thống thoát nước.

- Đối với các khu ở mới: Sử dụng hệ thống thoát nước chung (cả nước mặt và nước thải) bằng các hệ thống rãnh thu nước xâng gạch sau các dãy nhà đổ ra hệ thống cống BTCT đặt ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường. Bên cạnh đó, đề xuất phương án đầu tư hệ thống thoát nước riêng cho các khu dân cư mới, khu trung tâm xã phù hợp với nguồn lực của địa phương và sẽ được đề xuất phương án thiết kế cụ thể trong giai đoạn quy hoạch chi tiết.

- Nước thải trong khu vực bao gồm 2 loại: Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. Nước thải sản xuất được xử lý riêng; nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý cục bộ đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh cho phép được thoát nước vào hệ thống thoát nước chung.

- Tỷ lệ thu gom nước thải tối thiểu đạt 80% lượng nước cấp;

- Xây dựng các trạm xử lý cục bộ cho các khu dân cư.

- Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt phải phù hợp với quy định trong QCVN 14: 2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

b) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Bố trí 1 điểm chôn lấp CTR hợp vệ sinh cho toàn xã tại khu vực phía Tây làng Jro Ktu - Đak Yang, cách trung tâm xã khoảng 2,0 Km. Diện tích dự kiến khoảng 4,5 ha.

- Các điểm tập kết CTR sinh hoạt tại các làng được bố trí trong bán kính không quá 100m, xây dựng 30-50 bể chứa CTR cho các thôn làng và các điểm dân cư trong xã và bố trí 1 xe thu gom và vận chuyển chất thải rắn từ các điểm tập kết đến điểm tập trung tạm thời.

- Vận động các hộ dân phân loại CTR tại gia đình để tái sử dụng một phần CTR hữu cơ dùng cho chăn nuôi gia súc, gia cầm và phân bón cây trồng.

- Khoảng cách an toàn môi trường:

- + Trạm trung chuyển CTR không cố định phải đặt cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên tập trung đông người ≥ 20 m;

- + Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa CTR và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển CTR cố định phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m;

- + Ô chôn lấp CTR hợp vệ sinh có chôn lấp CTR hữu cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 1000 m;

- + Ô chôn lấp CTR vô cơ phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 100 m;

- + Nhà, công trình chứa dây chuyền xử lý CTR bằng phương pháp sinh học và nhà, công trình chứa lò đốt CTR phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 500 m;

- + Khoảng cách ATMT của công trình xử lý CTR nguy hại, bùn thải được xác định theo công cụ đánh giá tác động môi trường nhưng phải \geq quy định đối với công trình xử lý CTR thông thường. Trường hợp bùn thải được xử lý trong

trạm xử lý nước thải thì áp dụng đồng thời các quy định đối với trạm xử lý nước thải;

- + Phải bố trí dải cây xanh cách ly: quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển CTR cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m; quanh khu vực xây dựng cơ sở xử lý CTR quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 20 m;

- + Khi cơ sở xử lý CTR bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước, đầu hướng gió chính của xã, khoảng cách ATMT của các công trình phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- + Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất phải đảm bảo khoảng cách ATMT. Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải > 200 m;

- + Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống lúa, ngô, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được < 100 m.

c) Nghĩa trang:

- Quy mô: Giữ nguyên theo quy hoạch chung các khu nghĩa trang hiện nay rải rác ở các thôn, sau đó được cải tạo chỉnh trang bố trí hành lang cây xanh và khu khuôn viên cây xanh đảm bảo cảnh quan và môi trường; khoanh định và không xây dựng phát sinh các khu nghĩa trang tự phát; thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định, tại các khu vực nghĩa trang phải bố trí khu vực xử lý rác thải.

- Các hình thức mai táng: các khu nghĩa trang cơ bản vẫn sử dụng phương thức địa táng, khuyến khích các hình thức hỏa táng và thủy táng.

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn

- Màu sắc: Màu sắc công trình sử dụng các gam màu vàng nhạt, màu ghi sůa, các màu sắc hài hòa, sáng mát không sử dụng các màu sắc sờ như màu đỏ, hoặc các màu tối như màu đen, xám...

- Vật liệu công trình: Theo tập quán từng vùng miền tận dụng các nguồn nguyên vật liệu địa phương, phù hợp thích ứng với môi trường khi hậu khu vực dân cư hiện trạng, hình thức kiến trúc hài hòa với các loại hình nhà ở trong khu dân cư đã định hình.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở tương ứng với từng vùng miền khu vực quy hoạch đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành...

- Cảnh quan: Nhà ở và các hạng mục công trình phụ trợ phải phù hợp với những định hình kiến trúc khu vực và môi trường khu vực xây dựng. Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc, cao không quá 1,80m (tính từ cốt san nền công trình)

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Điều lệ này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023 của UBND huyện Đak Pơ có hiệu lực thi hành.

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ vào Đồ án quy hoạch chung được duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn lập quy hoạch chi tiết, thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Điều 13. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tuỳ theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Yang Bắc, huyện Đak Pơ và bản Quy định này được áp hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Đak Pơ;
- Phòng Kinh tế và Hạ Tầng huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;
- Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện;
- UBND xã Yang Bắc./.

