

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dọc theo tuyến đường Lê Văn Tám và 02 làng Chiêng, làng Chreh phía Đông, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 của Quốc Hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về 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 89/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại báo cáo thẩm định số 14/XD-KT&HT ngày 12/4/2021 về việc báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dọc theo tuyến đường Lê Văn Tám và 02 làng Chiêng, làng Chreh phía Đông, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dọc theo tuyến đường Lê Văn Tám và 02 làng Chiêng, làng Chreh phía Đông, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai với nội dung sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dọc theo tuyến đường Lê Văn Tám và 02 làng Chiêng, làng Chreh phía Đông, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm, ranh giới:

*** Địa điểm quy hoạch:** Thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

*** Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất.
- Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp đường Hoàng Hoa Thám, đất dân cư hiện trạng.

3. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: 80 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500.

4. Chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư kết hợp các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, hoa viên cây xanh, thể dục thể thao, công trình hạ tầng xã hội mới... đảm bảo phục vụ cho cư dân tại chỗ và khu vực xung quanh.

5. Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật:

- Tuân thủ theo các quy định với quy phạm, Quy chuẩn Việt Nam hiện hành có liên quan về quy hoạch xây dựng đô thị đảm bảo việc phát triển kinh tế xã hội, dịch vụ...

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD của Bộ Xây dựng;

5.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:

a. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở:

*** Luận cứ để xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất để làm cơ sở lập quy hoạch:**

Kbang là đô thị miền núi có đặc thù gắn với nền kinh tế nông nghiệp, khuôn viên đất ở có diện tích tương đối lớn, nhà ở chủ yếu thấp tầng, phong tục tập quán đối với không gian ở có gắn với vườn nhà, chăn nuôi...nên xác định chỉ tiêu đất ở cho khu quy hoạch:

- + Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị: 70 - 100 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị: 45 - 55 m²/người
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở): ≥ 4 m²/người.
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: ≥ 2 m²/người.
- + Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:
 - Tính đến đường liên khu vực: 9%
 - Tính đến đường khu vực: 13%

- Tính đến đường phân khu vực: 18%.

b. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1.Trường mầm non	Cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2.Trường tiểu học	Học sinh/1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3.Trường trung học cơ sở	Học sinh/1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	Trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa – Thể dục thể thao				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m ² /người	0,8
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa – Thể thao	Công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	Công trình	1	m ² /công trình	2.000
CHÚ THÍCH: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là 2.500 m ² /công trình				

5.2. Chỉ tiêu về hạ tầng:

5.2.1. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người):
- + Phụ tải: 330 W/người (Đô thị loại IV-V)
- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (theo %):
- + Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt): 30%(Đô thị loại IV-V)
- Chỉ tiêu chiếu sáng công cộng:
- + Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường phố: 1 W/m².
- + Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m².

5.2.2. Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt tối thiểu ≥ 80 lít/ người/ ngày đêm.
- Nước sạch dùng các công trình công cộng và dịch vụ tối thiểu $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước sạch cho công trình công cộng, dịch vụ khác 2 lít/m² sàn/ngày đêm.

- Nước tưới cây, rửa đường tối thiểu $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước phải đảm bảo tối thiểu như sau: Nước tưới vườn hoa, công viên $\geq 3 \text{ lít/m}^2/\text{ngày}$ đêm.

- Nước rửa đường $\geq 0,4 \text{ lít/m}^2/\text{ngày}$ đêm.

5.2.3. Thoát nước :

- Nước thải sinh hoạt lấy $\geq 80\%$ nhu cầu cấp nước sinh hoạt.

5.2.4. Rác thải sinh hoạt:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt.

+ Đô thị loại V: $0,8 \text{ kg}$ (kg/người-ngày).

5.2.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- 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%;

5.2.6. Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất:

**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...)**

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
Chú thích: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần						

- Chỉ tiêu cho toàn khu quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng: 60%.

+ Tầng cao trung bình: 04 tầng.

(Ghi chú: Các chỉ tiêu sẽ được rà soát và tính toán cụ thể trong quá trình triển khai nghiên cứu quy hoạch và đảm bảo phù hợp với QCVN 01-2019/BXD, QCVN 07:2016/BXD và các văn bản quy định mới ban hành)

6. Phân tích, đánh giá hiện trạng:

- Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên.

- Hiện trạng:

+ Hiện trạng dân cư: Số hộ, số người trong khu vực quy hoạch;

+ Hiện trạng sử dụng đất: Diện tích và tỷ lệ % các loại đất bao gồm diện tích và mục đích sử dụng đất hiện trạng, các công trình xây dựng trên đất, hiện trạng sử dụng đất trong khu vực thiết kế;

+ Hiện trạng các công trình cần được tôn tạo, bảo tồn ...

- + Phân tích hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội của các khu vực lân cận có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;
- + Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông;
- + Hiện trạng nền xây dựng, công thoát nước mưa (về mạng lưới, năng lực tiêu thoát...);
- + Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước (về mạng lưới, cao độ theo từng tuyến) và các công trình cấp nước (về công suất, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực);
- + Hiện trạng nguồn điện, lưới điện;
- + Đánh giá thực trạng về hệ thống thông tin liên lạc; bố trí đường dây nổi, ngầm.
- + Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn;
- + Hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch.

7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị - quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan:

- Xác định tuyến đường chính là trục cảnh quan chính của khu quy hoạch, nhằm giải quyết áp lực về giao thông, phát triển giao thông trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt. Bố trí các công trình kiến trúc chính theo trục chính của khu quy hoạch.

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng ô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trong từng ô đất. Lưu ý: cần liên kết với các dự án, khu vực lân cận đã và đang đầu tư xây dựng xung quanh để tạo nên một khu vực hoàn chỉnh của đô thị...

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch kiến trúc kiểm soát việc xây dựng thông qua thiết kế đô thị và các quy định quản lý đối với các khu vực dân cư hiện hữu nhằm tạo lập các khu đô thị trật tự, văn minh và hiện đại.

- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế xây dựng trong từng ô đất.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm: Ranh giới, phạm vi khu vực lập quy hoạch. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên nền đường, cốt xây dựng vỉa hè trong từng ô đất; Quy định chiều cao công trình; Quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; Quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; Các quy định về công trình tiện ích đô thị, tượng đài, biển quảng cáo, các bảng chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, hàng rào, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật.

8. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng:

Quy hoạch định hướng phát triển hệ thống hạ tầng nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo sự phát triển hài hoà và bền vững, bảo vệ tốt môi trường sinh thái.

- Chuẩn bị kỹ thuật đất đai: Xác định các cao độ khống chế xây dựng từng khu vực; nghiên cứu các giải pháp thoát nước mưa, phân chia lưu vực thoát nước chính, hướng thoát và các giải pháp phòng tránh thiên tai, lũ lụt, giảm thiểu các tác động biến đổi khí hậu.

- Giao thông: Xác định hệ thống giao thông cho các trục đường chính và hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn kết với giao thông.

- Cấp điện và chiếu sáng: Hệ thống cấp điện Khu vực quy hoạch được bố trí đến chân công trình. Tính toán các chỉ tiêu và phụ tải, xác định nguồn và các trạm biến thế.

- Cấp nước: Hệ thống cấp nước đặt dọc theo các tuyến giao thông. Làm rõ nguồn cung cấp nước, đảm bảo phát triển bền vững; xác định chỉ tiêu nhu cầu cấp nước, các công trình cấp nước và mạng lưới phân phối nước chủ yếu, đảm bảo sử dụng tiết kiệm hợp lý nguồn nước; giảm thiểu thất thoát.

- Thoát nước thải: Xác định chỉ tiêu nhu cầu thoát nước thải, các giải pháp thu gom và xử lý nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách biệt với hệ thống thoát nước mưa. Có tính toán hệ thống thoát nước thải của đô thị đi qua khu quy hoạch.

- Vệ sinh, môi trường: Chất thải lỏng được xử lý qua bể tự hoại của mỗi hộ dân trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung. Rác thải được phân tách ra thành loại phân huỷ và loại không phân huỷ được gói trong bao ny lông, tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Thông tin liên lạc: Xác định các chỉ tiêu và các nhu cầu; quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phù hợp các yêu cầu phát triển của khu vực.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Theo khoản 6 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

10. Hồ sơ đồ án thể hiện:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Bản vẽ, quy cách	
			A0	A3
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000-1/5.000	x	x
2	Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	x	x
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	x	x
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	1/500	x	x
5	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	x	x
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng	1/500	x	x

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Bản vẽ, quy cách	
			A0	A3
	kỹ thuật và môi trường. Bao gồm: - Giao thông; - Cấp điện và chiếu sáng công cộng; - Thông tin liên lạc; - Cấp nước; - Cao độ nền và thoát nước mưa; - Thoát nước bản; - Thu gom chất thải rắn.			
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	x	x
8	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	x	x
9	Thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	x	x
10	Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch			
	Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh và các văn bản pháp lý liên quan			

11. Tổ chức thực hiện:

- * **Cơ quan phê duyệt quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện Kbang;
- * **Cơ quan thẩm định quy hoạch:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kbang;
- * **Cơ quan tổ chức thực hiện:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kbang;
- * **Thời gian thực hiện:** Năm 2021

12. Nguồn vốn: Ngân sách huyện.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Kbang và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT UBND huyện;
- Như Điều 3
- Lưu: VT, VP, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Dũng