

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng bố trí, sắp xếp, ổn định dân cư
làng Sơ Lam, xã Krong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28/6/2020;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 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 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 số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định 1153/QĐ-UBND ngày 25/8/2011 của UBND huyện KBang về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Krong, huyện KBang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định 1313/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND huyện KBang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết mở rộng khu dân cư các thôn, làng, xã Krong, huyện KBang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định 1643/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND huyện KBang về việc phê duyệt Điều chỉnh đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Krong, huyện KBang, tỉnh Gia Lai, giai đoạn 2017-2020;

Căn cứ Quyết định 245/QĐ-UBND ngày 26/09/2022 của UBND huyện KBang về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng bố trí, sắp xếp, ổn định dân cư làng Sơ Lam, xã Krong, huyện KBang;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện tại Tờ trình số 310/TTr-BQL ngày 06/12/2022 và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 77/KT&HT-QH ngày 08/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết với những nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng bố trí, sắp xếp, ổn định dân cư làng Sơ Lam, xã Krong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

* **Địa điểm quy hoạch:** Làng Sơ Lam, xã Krong, huyện Kbang nằm tiếp giáp với khu trung tâm xã Krong.

* **Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp và dân cư hiện trạng.
- Phía Nam giáp đường liên thôn.
- Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp đường liên thôn và khu dân cư hiện trạng.

* **Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô quy hoạch: 61.970 m².
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Quy hoạch phát triển không gian kiến trúc cảnh quan:

3.1. Cơ cấu tổ chức không gian:

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

- Các công trình công cộng.
- Khu hoa viên cây xanh.
- Các khu ở (dự kiến khoảng 40 lô, diện tích mỗi lô trung bình 337 - 500m²).
- Đất giao thông đối nội đối ngoại thuận tiện.

3.2. Quy hoạch tổ chức không gian:

a. Về bố cục không gian kiến trúc:

- Trên cơ sở định hướng của quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Krong được phê duyệt, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư kết nối với trục đường Liên Xã thông qua đường quy hoạch Đ1, Đ2 có chỉ giới mặt cắt giao thông là 8,0m.

- Quy hoạch mở rộng tuyến đường nhánh trong khu dân cư có chỉ giới 5,0m.

- Quy hoạch mới trục đường Đ3 kết nối khu vực phía Tây Nam của khu quy hoạch. Mở rộng trục đường quy hoạch Đ5 để phát triển khu dân cư mới về phía Bắc.

- Cải tạo, chỉnh trang và sắp xếp lại dân cư hiện trạng. Quy hoạch mới đất ở phân lô để phục vụ giãn dân về phía Tây theo trục đường quy hoạch Đ1 và phía Bắc của khu quy hoạch theo trục đường quy hoạch Đ5.

- Cải tạo, chỉnh trang khuôn viên công trình nhà rông văn hóa làng, bố trí khu hoa viên cây xanh phục vụ nhân dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Ngoài

ra hệ thống cây xanh còn được bố trí dọc theo các trục đường trong các khu ở và các công trình công cộng giúp điều hòa vi khí hậu và tạo cảnh quan cho toàn khu vực.

- Với đặc thù khu vực có địa hình đồi dốc lớn. Định hướng quy hoạch dự kiến bố trí thêm các tuyến hành lang cây xanh chống sạt lở, đồng thời cải tạo cốt nền để thuận lợi bố trí dân cư... đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có sẽ được cải tạo kết hợp với các hệ thống xây dựng mới đồng bộ để phục vụ cho khu dân cư dự kiến cũng như kết nối hiệu quả đến các khu vực lân cận.

b. Về yêu cầu không gian, kiến trúc, cảnh quan:

* Khu công trình công cộng:

- Cải tạo khuôn viên nhà rộng văn hóa hiện có diện tích $929m^2$; tầng cao xây dựng 1-3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% tại vị trí hiện trạng, phần diện tích còn lại quy hoạch mới khu hoa viên cây xanh để phục vụ cho nhân dân trong khu vực.

- Dự kiến bố trí thủy đài cấp nước nằm ở trong khuôn viên (khu nhà rộng) phục vụ cho toàn bộ cụm dân cư.

* Khu hoa viên cây xanh:

- Hoa viên cây xanh nằm cạnh nhà sinh hoạt cộng đồng, thuận lợi cho việc tiếp cận, phục vụ nhu cầu tập luyện thể dục thể thao, vui chơi giải trí của người dân, và là điểm nhấn cho khu quy hoạch.

* Khu ở:

- Hình thành khu dân cư văn minh, hiện đại. Khu nhà ở phân lô là dạng nhà vườn. Diện tích mỗi lô trung bình là $400-500m^2$ (diện tích đất ở dự kiến được tính toán dựa trên thực trạng phân bố dân cư và tập quán cư trú của người dân tộc thiểu số, phù hợp với quy định hiện hành...)

- 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 của người dân địa phương (kiến trúc Tây Nguyên), mái dốc và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình.

+ Chiều cao cốt nền 0,2 - 0,5m 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 $\geq 10\%$.

+ 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 cổng 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tính chất khu quy hoạch là xây dựng khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Bên cạnh đó bố trí các công trình công cộng, khu hoa viên cây xanh, thể dục thể thao, khu ở... Các công trình hạ tầng như: giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước...

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	CC	993	1,60%
	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	CC.1	865	
	Đất nhà rông văn hóa	CC.2	90	
	Đất công trình di tích bia tưởng niệm	DTLS	38	
2	Đất sân thể dục thể thao, cây xanh	DTT	478	0,77%
	Đất sân thể dục thể thao, cây xanh	DTT	478	
3	Đất ở		35.534	57,34%
	Đất ở hiện trạng	OHT	17.616	
		OHT.1	4.419	
		OHT.2	660	
		OHT.3	2.681	
		OHT.4	2.060	
		OHT.5	5.646	
		OHT.6	531	
		OHT.7	398	
		OHT.8	1.221	
	Đất ở quy hoạch	OQH	17.918	28,55%
		OQH.1	5.635	
		OQH.2	2.624	
		OQH.3	5.170	
		OQH.4	4.489	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ		9.138	14,75%
	Hành lang chống sạt lở	HLKT.1	2.200	
	Hành lang chống sạt lở	HLKT.2	4.215	
	Hành lang chống sạt lở	HLKT.3	2.339	
	Trạm cấp nước, thủy đài	HTKT.1	250	
	Điểm cấp nước sạch	HTKT.2	40	
	Điểm cấp nước sạch	HTKT.3	27	

TT	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Điểm cấp nước sạch	HTKT.4	67	
5	Đất giao thông		15.827	25,54%
	Tổng cộng		61.970	100,00%

- Định hướng dân số dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 300 người.
- Tổng diện tích đất ở quy hoạch phân lô là 17.918 m²
- Tổng số lô đất quy hoạch: 40 lô.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:
 - + Đường giao thông đối ngoại chính là trục đường liên xã hiện trạng tiếp giáp phía Nam khu quy hoạch (khoảng 445m) có chỉ giới đường đỏ 20m.
 - + Quy hoạch mới tuyến đường Đ5 có chỉ giới đường đỏ là 8m, dự kiến hình thành trục đường đối ngoại phía Bắc khu quy hoạch và đầu nối đến đường liên xã.
- Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch:
 - + Quy hoạch chỉnh trang và mở rộng tuyến đường hiện trạng Đ1 làm trục chính trong khu quy hoạch có chỉ giới đường đỏ là 8m. Các tuyến đường nhánh Đ2, Đ4, Đ6 có chỉ giới đường đỏ là 5,5m.
 - + Xây dựng mới tuyến đường quy hoạch Đ1 nối tiếp với chiều dài dự kiến 130m.
 - + Quy hoạch mới tuyến đường Đ3 chiều dài khoảng 120m.
 - 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 2,75m - 3,75m 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 đường	Ký hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Chỉ giới giao thông (m)	Ghi chú
1	Đường liên xã	1-1	5,5	7,25 x 2	20,0	
2	Đường quy hoạch Đ1, Đ2, Đ4, Đ5, Đ6	2-2	5,5	1,25 x 2	8,0	
3	Đường quy hoạch Đ3	2A-2A	5,5	1,25+6,25	13,0	Ta luy chống sạt lở rộng 5m

5.2 quy hoạch san nền:

- Cao độ tự nhiên:
- + Khu đất có địa hình tương đối đồng đều.
- + Cao độ tự nhiên cao nhất: 639,27 m.
- + Cao độ tự nhiên thấp nhất: 578,16 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 Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông, từ Nam xuống Bắc.
- + Đất đắp tận dụng đến 80% lượng đất đào.
- + Nền đất được san ủi cục bộ từng lô với độ dốc: 0,4 - 5,0%.
- + Dự kiến cao độ thiết kế cao nhất: 639,27 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế thấp nhất: 578,16 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế trung bình: 608,72m.

5.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Công suất cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt dân cư: $P = 45\text{KW}$.
- Cấp điện công trình công cộng 15% điện sinh hoạt dân cư: $P = 7\text{KW}$.
- Cấp điện công viên cây xanh, TDTT $0,5\text{W/m}^2$: $P = 1\text{KW}$.
- Cấp điện chiếu sáng giao thông 1W/m^2 : $P = 16\text{KW}$.
- Dự phòng 10% : $P = 7\text{KW}$.
- Tổng công suất cấp điện: $P_{tt} = 76\text{KW}$.
- Chọn hệ số sử dụng $K_{sd} = 0,7$; hệ số $\cos\varphi = 0,8$.
- Tổng công suất của trạm biến áp phụ tải $S_{tt} = 67\text{KVA}$.
- Chọn 1 trạm biến áp phụ tải 100 KVA 22/0,4KV để cấp điện khu quy hoạch và khu dân cư lân cận.

* Nguồn cấp điện:

- Đầu nối vào tuyến điện 22KV hiện có ở chạy dọc đường liên xã. Bố trí 1 trạm biến áp 100KVA 22/0,4KV.
- Đường điện 0,4KV xây dựng mới toàn bộ để đồng bộ hệ thống, sẽ được bố trí chung với tuyến 22KV hiện có.

5.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Lưu lượng nước cần dùng:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt 100lít/ người/ ngày đêm: $Q = 30\text{m}^3$.
- Nước công trình công cộng và dịch vụ 10% nước cấp sinh hoạt: $Q = 3\text{m}^3$.
- Nước tưới cây, giao thông 08% nước cấp sinh hoạt: $Q = 2,4\text{m}^3$.

- Nước dự phòng, rò rỉ, PCCC: $Q = 5,3 \text{ m}^3$.
- Tổng nhu cầu cấp nước: $Q = 40,7 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

* Phương án cấp nước:

- Nguồn nước sử dụng đầu nối từ nguồn nước tự chảy hiện có và xây dựng mới trạm cấp nước (thủy đài và giếng khoan) tại phía Bắc khu quy hoạch đưa về xử lý đạt tiêu chuẩn để cấp nước cho khu quy hoạch theo từng điểm cấp nước tập trung phục vụ cho quy mô từ 20-30 hộ/điểm.

* Công trình đầu mối:

- Trạm cấp nước (thủy đài và giếng khoan) có công suất cấp nước dự kiến khoảng $50 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Điểm cấp nước tập trung, dự kiến bố trí khoảng 3 điểm cấp nước cho khu quy hoạch.

5.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý môi trường

* Chỉ tiêu thoát nước và xử lý môi trường :

- Thoát nước thải sinh hoạt bằng 80% lượng nước cấp $Q_{\text{thải}} = 26 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- 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 cống 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 hệ thống cống chung khu vực.

* Giải pháp thoát nước:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến ống chính rồi dẫn về xử lý tại bể xử lý nước thải tập trung bố trí trong khu quy hoạch (ở phía Tây khu quy hoạch).

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, hố thăm và sử dụng cống tròn BTCT D300 - D600 có nhiệm vụ dẫn nước thải (Trong trường hợp thay đổi bằng vật liệu khác, sẽ thay bằng đường ống có đường kính và chỉ tiêu kỹ thuật tương đương).

- 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: Phân chia khu vực thoát thành nhiều lưu vực thoát, hướng thu nước về các tuyến mương gom đặt dọc theo các tuyến đường chính.

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

5.6 Thông tin liên lạc:

- Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/7/2012.

- Các chỉ tiêu phát triển:

- + Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 - 25 đường/100 dân: 75 thuê bao;
- + Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15-20 thuê bao/100 dân: 60 thuê bao;
- + Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 - 40 thuê bao/100 dân: 120 thuê bao;
- + 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. cấp 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 Kbang.

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

5.7 Vệ sinh môi trường:

- Rác thải mỗi nhà được phân tách loại phân hủy và loại không phân hủy được gói trong bao ny lon, khuyến khích mỗi một nhà lô đều có một thùng nhựa đựng rác riêng. Rác được thu gom về bãi rác chung của xã Krong.

- Trồng cây xanh có bóng mát dọc theo các trục đường giao thông, các hoa viên cây xanh, cây xanh trồng ở công trình công cộng, công trình dịch vụ, công trình giáo dục và nhà ở riêng lẻ sẽ là một yếu tố quan trọng để điều tiết toàn bộ môi trường khí hậu trong khu dân cư.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan công bố và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện, các Trưởng Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Chủ tịch UBND xã Krong và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan tùy theo chức năng, nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, VP, TH, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHIEU TICH



Nguyễn Văn Dũng