

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KBANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 44 /QĐ-UBND

Kbang, ngày 05 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu
dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng,
huyện KBang, tỉnh Gia Lai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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 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 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 58/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai V/v cho phép Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng chuyển mục đích sử dụng 7,4 ha đất nông lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp để xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính;

Căn cứ Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện KBang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng, huyện KBang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Nghị quyết số 25/2022/NQ-HĐND ngày 01/04/2022 của Hội đồng nhân dân xã Sơn Lang, huyện KBang về việc tán thành đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng, huyện KBang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Thông báo số 415-TB/HU ngày 01/4/2022 của Huyện ủy Kbang Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ huyện ủy về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng;

Căn cứ công văn số 523 /SXD-QLQH ngày 01/04/2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng, huyện KBang, tỉnh Gia Lai;

Xét Báo cáo thẩm định số 08/BCTĐ-KT&HT ngày 04/4/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện KBang về việc báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng, huyện KBang, tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng, huyện KBang, tỉnh Gia Lai với nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm phân khu dịch vụ hành chính Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng, huyện KBang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

* **Địa điểm quy hoạch:** Xã Sơn Lang, huyện KBang, tỉnh Gia Lai.

* **Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp : Giáp đất rừng;
- Phía Nam giáp : Giáp đất rừng;
- Phía Đông giáp : Giáp đất rừng;
- Phía Tây giáp : Giáp đất rừng.

* **Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô quy hoạch : 7,40 ha.
- 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 công cộng, hành chính bao gồm những chức năng sau:

- Nhà làm việc Ban quản lý Khu bảo tồn.
- Nhà làm việc lực lượng chuyên trách bảo vệ rừng.
- Trung tâm môi trường.
- Trung tâm nhiệt đới Việt-Nga.
- Nhà bảo tàng
- Các khu nhà tập thể, bếp, nhà ăn.
- 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 tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch dọc theo trục đường chính có chỉ giới mặt cắt giao thông 8,5 – 10,5m.
- Quy hoạch mở rộng tuyến đường bê tông hiện trạng 2,5-3,5m thành lộ giới 8,5-10,5m
- Hệ thống cây xanh cảnh quan được bố trí dọc theo các khu vực hợp thủy, dọc theo tuyến đường chính và trong khuôn viên các công trình công cộng, thể dục thể

thao, và các khu làm việc. Bố trí quảng trường trung tâm tại trung tâm khu vực lập quy hoạch.

- Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước mang tính đồng bộ phục vụ cho toàn bộ dân cư và các công trình công cộng, hoa viên cây xanh, trạm cấp nước và các khu ở... trong khu vực 74.000 m² và trong đó có tính toán kết nối với các khu vực xung quanh.

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

* Công trình công cộng :

- Các công trình như Nhà làm việc Ban quản lý khu bảo tồn, Nhà làm việc lực lượng chuyên trách bảo vệ rừng, nhà tập thể, bếp + nhà ăn, trung tâm môi trường, hội trường, nhà khách, trung tâm nhiệt đới Việt – Nga được chỉnh trang, cải tạo theo hiện trạng đã có.

- Quy hoạch mở rộng khu nhà bảo tàng có diện tích sau khi mở rộng là 1250m²; tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

* Hoa viên cây xanh:

- Bố trí quảng trường trung tâm với diện tích 1.100m².

- Hoa viên cây xanh chạy dọc theo 2 tuyến đường chính và xung quanh khu vực hợp thủy là điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Bố trí mương thoát lũ tại khu vực phía Nam của khu quy hoạch.

* Vườn ươm, khu thực nghiệm bảo tồn nguồn gen:

- Quy hoạch mới khu vườn ươm, khu thực nghiệm bảo tồn nguồn gen với diện tích khoảng 4.300m² tại khu vực phía Đông Bắc của khu quy hoạch bao gồm: nhà kính, nhà kho, sân bãi, khu dăm hom và bể nước tưới

* Đất giao thông :

- Các tuyến giao thông nội bộ, đường dạo quanh hồ được đầu tư là đường bê tông có chỉ giới giao thông thống nhất là 4m.

- Các tuyến đường chính đi vào trụ sở các phòng ban sẽ được đầu tư đường bê tông xi măng rộng từ 3 - 4m.

- 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 trên cơ sở đường hiện trạng sẵn có.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tính chất khu quy hoạch là là công trình hành chính, công cộng, dịch vụ, cây xanh mặt nước...nhằm mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng, cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ cho công tác điều hành, tổ chức sản xuất, đào tạo, nghiên cứu khoa học và giáo dục môi trường, kết hợp phát triển du lịch sinh thái.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Tên công trình		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	CC3	Nhà làm việc Ban quản lý Khu bảo tồn	650,0	0,88
2	CC1	Nhà làm việc lực lượng chuyên trách bảo vệ rừng	1.400,0	1,89
		Nhà xe		
		Nhà kho		
3	CC2	Nhà tập thể	1.650,0	2,23
		Bếp + nhà ăn		

4	CC4	Trung tâm môi trường	3.100,0	4,19
		Hội trường		
		Nhà khách		
5	CC5	Nhà bảo tàng	1.250,0	1,69
6	CC6	Trung tâm nhiệt đới việt - nga	3.260,0	4,41
7		Quảng trường	1.150,0	1,55
8		Vườn ươm, khu thực nghiệm bảo tồn nguồn gen	4.300,0	5,81
9		Bãi đậu xe	1.950,0	2,64
10		Hoa viên cây xanh	11.600,0	15,68
11		Đất ao hồ, mặt nước	14.770,0	19,96
12		Đất trồng cây phân tán	13.420,0	18,14
13		Đất sân bê tông, đường nội bộ, kè đá hộc	6.950,0	9,39
14		Đất giao thông chính	5.550,0	7,50
15		Mương thoát lũ	3.000,0	4,05
		Tổng	74.000,0	100,00

- Tổng diện tích đất công trình công cộng là 10.660 m²

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Trục giao thông chính là đường quy hoạch Đ1 đầu nối từ đường tỉnh lộ 675 và đi vào trung tâm khu Bảo tồn dự kiến đầu tư có chỉ giới 10,5m. Lòng đường Bê tông xi măng thảm nhựa rộng 5,5m, vỉa hè 2x2,5m.

+ Đường Quy hoạch Đ2, Đoạn tiếp nối từ trung tâm khu bảo tồn đi vào khu du lịch thác K50 và là trục chính đối nội của toàn khu quy hoạch dự kiến đầu tư có chỉ giới 8,5m. Lòng đường Bê tông xi măng thảm nhựa rộng 5,5m, vỉa hè 2x1,5m.

- Giao thông đối nội:

+ Các tuyến giao thông nội bộ, đường dạo quanh hồ được đầu tư là đường bê tông có chỉ giới giao thông thống nhất là 4m.

+ Các tuyến đường chính đi vào trụ sở các phòng ban sẽ được đầu tư đường bê tông xi măng rộng từ 3 - 4m.

+ 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	Tên Mặt cắt	Lòng đường (m)	Vỉa hè (m)	Chỉ giới giao thông (m)
1	Đường quy hoạch Đ1	1 - 1	5,5	2,5 x 2	10,5
2	Đường quy hoạch Đ2	2 - 2	5,5	1,5 x 2	8,5
3	Đường nội bộ	3 - 3	3,0 - 4,0		3,0 - 4,0

6.2 quy hoạch san nền:

- Cao độ tự nhiên:

+ Cao độ tự nhiên cao nhất: 963,63 m

- + Cao độ tự nhiên thấp nhất: 890,58 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 Đông sang Tây.
- + Thoát nước từ nền xuống đường.
- + San nền cần đảm bảo thoát nước mặt tốt tránh gây ứ đọng nước.
- + Độ dốc thiết kế 0,4-5%.
- Cao độ thiết kế dự kiến:
- + Cao độ thiết kế dự kiến cao nhất: 963,30 m
- + Cao độ thiết kế dự kiến thấp nhất: 890,97 m
- + Cao độ thiết kế dự kiến trung bình: 895,30 m

6.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Công suất cấp điện:

- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: $P = 119 \text{ KW}$
- Cấp điện công viên cây xanh : $P = 21 \text{ KW}$
- Cấp điện chiếu sáng giao thông: $P = 15 \text{ KW}$
- Dự phòng 10% : $P = 12 \text{ KW}$
- Tổng công suất cấp điện : $P_{tt} = 167 \text{ KW}$.
- Chọn hệ số sử dụng $K_{sd} = 0,7$; hệ số $\cos\varphi = 0,8$
- Tổng công suất của trạm biến áp phụ tải $S_{tt} = 146 \text{ KVA}$.

b. Nguồn cấp điện:

- Nguồn điện chính sẽ được đầu nối từ tuyến 22KV xuất tuyến 479/110KBA nhánh rẽ vào xã Sơn Lang từ trạm biến áp trung gian 110KV Kbang.

6.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Lưu lượng nước cần dùng:

- Nước công trình công cộng và dịch vụ: $Q = 18 \text{ m}^3$
- Nước tưới vườn hoa, công viên: $Q = 26 \text{ m}^3$
- Nước dự phòng, rò rỉ: $Q = 7 \text{ m}^3$
- Nước rửa đường giao thông được tận dụng từ nguồn nước mặt, các hồ cảnh quan trong khu quy hoạch.

- Nước cấp cho bản thân trạm xử lý 4%: $Q = 01 \text{ m}^3$

* Tổng nhu cầu cấp nước: $Q = 51 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$.

* Tổng nhu cầu cấp nước lớn nhất: $Q_{\max} = 61 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$.

* Phương án cấp nước:

- Giai đoạn ngắn hạn khu vực quy hoạch sẽ được cấp nước từ trạm bơm nước và thủy đài hiện có tại phía Bắc.

- Giai đoạn dài hạn khu vực quy hoạch sẽ được cấp nước từ hệ thống cấp nước tập trung, xây dựng trạm bơm, trạm xử lý nước sạch và thủy đài cấp nước có công suất khoảng 50 m^3 cấp nước sạch cho toàn khu quy hoạch.

6.5 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 100% lượng nước cấp $Q_{\text{thải}} = 18 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$.

- 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 :

- Khu vực quy hoạch là khu công trình công cộng kết hợp công viên cây xanh (thuộc khu bảo tồn thiên nhiên quốc gia) nên hệ thống thoát nước thải yêu cầu được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Đối với các tuyến đường thoát nước chung hiện hữu cần thực hiện từng bước chuyển đổi sang sử dụng cống ngầm để đảm bảo mỹ quan, môi trường cho toàn khu vực.

- Bố trí 1 bể xử lý nước thải tập trung ở phía tại khu vực trung tâm để xử lý nước cho cụm các công trình công cộng phía Bắc khu quy hoạch. Nước thải khu quy hoạch được thu gom về bể xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó mới thải ra môi trường.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, hố thăm và sử dụng cống tròn D250 tiếp nhận nước thải từ các công trình đưa ra để đưa nước thải về trạm xử lý.

- Hố ga thu nước thải kết hợp với các hố ga đầu nối từ các công trình, bố trí khoảng cách từ 20-30m.

+ Kết cấu chi tiết hố ga như sau: đệm móng hố ga bê tông M150 đá 4x6, thành hố ga bê tông M200 đá 2x4, tấm đan dulong BTCT M200 đá 1x2.

- Bể tự hoại dung tích khoảng 50-60m³, đệm móng bể bê tông M150 đá 4x6, thành bể bằng bê tông cốt thép M250 đá 2x4, tấm đan dulong BTCT M250 đá 1x2.

- Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy.

- Việc tính toán mạng lưới dựa trên các cơ sở sau:

+ Nước chảy trong cống theo nguyên tắc tự chảy.

+ Tất cả các đường ống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0.5m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 4m tính đến đáy cống.

+ Mạng lưới đường cống được tính toán thiết kế với giờ dùng nước lớn nhất.

+ Lưu lượng nước thải được tính bằng 100% lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Hệ thống đường ống thoát nước là hệ thống tự chảy.

5.6 Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin: Trạm điều khiển, tiếp sóng mặt đất hiện có tại khu nhà làm việc, dự kiến sẽ nâng cấp nhằm đảm bảo tín hiệu thông tin liên lạc cho toàn khu vực. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đồng đưa tới các công trình công cộng trong khu vực thiết kế theo yêu cầu.

- Chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cá quang hiện hữu của khu vực.

- Mạng lưới quy hoạch: từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cấp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ.

- Tuyến cáp chính: cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất. Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 300m, dung lượng từ 100-200 đôi. Tổng chiều dài tuyến cáp chính quy hoạch mới: 100m.

- Tuyến cáp phối: sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang. Tổng chiều dài tuyến cáp phối: 670m.

- Tuyến cáp thuê bao: sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao.

5.7 Vệ sinh môi trường:

* Bảo vệ nguồn nước:

- Nước thải sinh hoạt bắt buộc phải xử lý qua bể tự hoại trước khi xả vào cống thoát nước chung, ao hồ...

- Tại miệng xả của cống thoát nước chung phải xây dựng lưới chắn rác.

* Rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt đối với khu vực nông thôn: 0,8kg (kg/người-ngày);

- Tỷ lệ thu gom đạt 100%: $W = 0,11$ tấn/ngày.

- Rác thải được phân tách loại phân hủy và loại không phân hủy được gói trong bao ny lon.

- Dọc hè phố, dọc tuyến đường nội bộ được đặt các thùng rác 100 lít có khoảng cách trung bình 150m/thùng, hàng ngày gom rác về khu vực chứa rác.

- Rác hữu cơ được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dùng công trình.

- Các tuyến đường giao thông hai bên trồng cây xanh cùng các hoa viên cây xanh, cây xanh cục bộ tại các công trình công cộng, công trình dịch vụ và nhà ở riêng lẻ, sẽ là một yếu tố quan trọng để điều tiết toàn bộ môi trường khí hậu, tạo ra một không gian thông thoáng, nghỉ ngơi hữu ích.

Điều 2. Giao cho BQL Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng phối hợp với UBND xã Sơn Lang và các cơ quan liên quan công bố và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

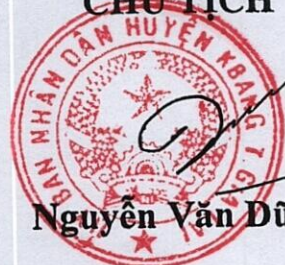
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng; Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Sơn Lang; Giám đốc BQL Khu bảo tồn thiên nhiên Kon Chư Răng và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng;
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- TT UBND huyện;
- Lưu: VT, VP, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Dũng