

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KBANG**

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

Số: 366/QĐ-UBND

Kbang, ngày 12 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng bố trí, sắp xếp, ổn định dân cư
làng Hro (xóm Tơ Leng), 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 248/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 Hro (xóm Tơ Leng), 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 74/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 Hro (xóm Tơ Leng), xã Krong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

* **Địa điểm quy hoạch:** Làng Hro (xóm Tơ Leng), xã Krong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

* **Phạm vi giới hạn khu đất:**

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng.
- Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp.

* **Quy mô lập quy hoạch:**

+ Quy mô quy hoạch: 40.040 m².

+ Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết với tỷ lệ: 1/500.

3. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

a. Về bố cục không gian tổng thể:

- Đường giao thông đối ngoại chính tiếp giáp với khu vực là đường trục chính có chỉ giới giao thông là 10m, cải tạo lòng đường thành 5,5m.

- Quy hoạch mở rộng tuyến đường đất hiện trạng 3-3,5m và một số đường mới thành lộ giới 8,0m.

- Hệ thống cây xanh cảnh quan được bố trí dọc theo các trục đường trục chính và trong khuôn viên các công trình công cộng, thể dục thể thao, hoa viên cây xanh và các khu ở.

- Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật mang tính đồng bộ phục vụ cho toàn bộ dân cư và các công trình công cộng, thể dục thể thao, hoa viên cây xanh và các khu ở... trong khu vực 4,040 ha và khu vực xung quanh trong đó có tính toán kết nối với các khu vực xung quanh.

b. Về yêu cầu kiến trúc, cảnh quan, các khu chức năng:

* Công trình công cộng:

- Giữ lại điểm trường mẫu giáo và mở rộng diện tích khoảng 1,368 m².

* Khu thể dục thể thao - hoa viên cây xanh:

- Khu hoa viên cây xanh, khu thể thao tiếp giáp với trục đường Chính ở vị trí trung tâm của cụm dân cư, 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.

- Bố trí đất hạ tầng kỹ thuật: kè chống sạt lở rộng 7m cho khu dân cư ở phía Tây trục đường Đ1, kè chống sạt lở rộng 5m cho khu dân cư phía Đông trục đường Đ1.

* Khu ở:

+ Đất ở hiện trạng giữ nguyên.

+ Khu nhà ở phân lô là dạng nhà vườn. Bố trí 41 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.

+ Chiều cao cốt nền 0,2 - 0,5m so với vỉa hè.

+ Chiều cao sàn: 0,3m đến 1,5m.

+ 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; xây dựng hồ nước, thác nước nhân tạo và trồng cây xanh trên phần sân trước;

+ 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:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Cơ cấu (%)
1	Điểm trường Mẫu giáo làng	1.368	3,42
2	Đất hoa viên cây xanh - Thể dục thể thao	3.857	9,63
	Đất hoa viên cây xanh	2.259	
	Đất hoa viên cây xanh - Thể dục thể thao	1.598	
3	Đất ở	23.803	59,45
	Đất ở hiện trạng	3.627	

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Cơ cấu (%)
	Đất ở quy hoạch	20.176	
4	Đất ao hồ mặt nước	126	0,31
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.682	11,69
	Đất kè chống sạt lở	4.394	
	Trạm cấp nước, điểm cấp nước tập trung	288	
6	Đất giao thông	6.204	15,50
	TỔNG CỘNG	40.040	100,00

- Tổng diện tích đất ở quy hoạch phân lô là 20.176 m².

Trong đó: Tổng số lô đất quy hoạch: 41 lô.

Diện tích trung bình mỗi lô: 15m x 30m = 450m²

15m x 25-30m=375-450 m²

20m x 25m = 500m²

- Định hướng dân số dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 200 người.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại chính là đường trục chính có chỉ giới giao thông là 10m, cải tạo lòng đường thành 5,5 m.

- Quy hoạch mở rộng tuyến đường đất hiện trạng 3-3,5m và một số tuyến mới có lộ giới 8m.

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc di 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 1,75 m - 2,75 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 mặt cắt	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Chỉ giới giao thông (m)
1	Đường Trục Chính (mặt cắt 1-1)	5,5	2,25 x 2	10,0
2	Đường quy hoạch Đ1,Đ2,Đ3,Đ4 (Mặt cắt 2-2)	5,5	1,25 x 2	8,0

5.2. San nền:

- Cao độ tự nhiên:
- + Khu đất có địa hình tương đối đồng đều.
- + Cao độ tự nhiên cao nhất: 568,18 m.
- + Cao độ tự nhiên thấp nhất: 537,44 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.
- + 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: 559,00 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế thấp nhất: 537,75 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế trung bình: 548,38 m.

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Lưu lượng nước cần dùng:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt 100lít/ người/ ngày đêm: $Q = 20\text{m}^3$.
- Nước công trình công cộng và dịch vụ 10% nước cấp sinh hoạt: $Q = 2\text{m}^3$.
- Nước tưới cây, giao thông 08% nước cấp sinh hoạt: $Q = 2\text{m}^3$.
- Nước dự phòng, rò rỉ, PCCC: $Q = 4\text{m}^3$.
- Tổng nhu cầu cấp nước: $Q = 28\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

b. 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.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước:

a. Chỉ tiêu:

- Thoát nước thải sinh hoạt bằng 80% 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.

b. 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 Đông khu quy hoạch).

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, hố thăm và sử dụng cống tròn BTCT D300 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).

- 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 lân cận.

5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a. Công suất cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt dân cư: $P = 30 \text{ KW}$.
- Cấp điện công trình công cộng 15% điện sinh hoạt dân cư: $P = 5 \text{ KW}$.
- Cấp điện công viên cây xanh, TDTT $0,5 \text{ W/m}^2$: $P = 2 \text{ KW}$.
- Cấp điện chiếu sáng giao thông 1 W/m^2 : $P = 11 \text{ KW}$.
- Dự phòng 10%: $P = 8 \text{ KW}$.
- Tổng công suất cấp điện: $P_{\text{tt}} = 56 \text{ KW}$.
- Chọn hệ số sử dụng $K_{\text{sd}} = 0,7$; hệ số $\cos \varphi = 0,8$
- Tổng công suất của trạm biến áp phụ tải $S_{\text{tt}} = 80 \text{ KVA}$.
- Chọn 1 trạm biến áp phụ tải 100 KVA 22/0,4KV để cấp điện khu quy hoạch và khu dân cư lân cận.

b. Nguồn cấp điện:

- Đường điện 22KV xây dựng mới đầu nối với tuyến 22KV đi dọc tuyến đường liên xã hiện có.
- Phương án cấp điện trên tuyến đường điện 22KV theo đường trục chính bố trí 1 trạm biến áp 100KVA 22/0,4KV để hạ áp cấp điện cho sinh hoạt, công cộng và chiếu sáng.
- Đường điện 0,4KV xây dựng mới toàn bộ để đồng bộ hệ thống, sẽ được bố trí chung với tuyến 22kv hiện có.

5.7. 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.
- 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.

- Khu quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài điều khiển chung của xã.
- Thông tin di động khu quy hoạch nằm trong khu vực phủ sóng của hầu hết các nhà cung cấp dịch vụ.

5.8. 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.
- 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 Krông 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
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Dũng

