

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng sắp xếp, bố trí lại dân cư
Làng Kon Bông, xã Đắk rong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG

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

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 số 57/QĐ-UBND ngày 01/02/2021 của UBND tỉnh V/v Tình huống khẩn cấp đối với dự án hồ chứa thủy lợi và di dân khỏi vùng có nguy cơ sạt lở, thiên tai tỉnh Gia lai;

Căn cứ Công văn số 86/UBND-KTTH ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc triển khai đầu tư các dự án khẩn cấp trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1642/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 Đắk rong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Kbang về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng sắp xếp bố trí lại dân cư Làng Kon Bông, xã Đắk Rong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại báo cáo thẩm định số 09/XD-KT&HT ngày 09/03/2021 về việc báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng sắp xếp, bố trí lại dân cư cư làng Kon Bông, xã Đắk rong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch với nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng sắp xếp, bố trí lại dân cư Làng Kon Bông, xã Đắk rong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

*** Địa điểm quy hoạch:** Làng Kon Bông, xã Đắk rong, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai

*** Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc : Giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Nam : Giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Đông : Giáp đường hiện trạng và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây : Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

*** Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô quy hoạch: 4,96 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500.

3. Tính chất:

- Sắp xếp bố trí lại khu dân cư khu vực bị ngập lụt có nơi ở mới với cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo ổn định đời sống cho nhân dân

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu về dân số:

- Định hướng dân số khu vực quy hoạch: 300 người.

4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

- Thực hiện theo Thông tư số 22/2019/TT – BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2019/BXD.

*** Chỉ tiêu sử dụng đất điểm dân cư nông thôn:**

- Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$
- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$
- Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$
- Cây xanh công cộng: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

a. Chỉ tiêu cấp điện:

Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn cần đảm bảo đạt tối thiểu là $\geq 150 \text{ W}/\text{người}$.

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng phải đảm bảo lớn hơn 15% nhu cầu điện sinh hoạt.

b. Nhu cầu cấp nước:

- Nước cấp cho sinh hoạt: Trường hợp cấp nước đến hộ gia đình đảm bảo tối thiểu $\geq 60 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày đêm}$. Trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng đảm bảo tối thiểu $\geq 40 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày đêm}$

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

c. Thoát nước :

- Tối thiểu phải thu gom đạt $\geq 80\%$ lượng nước thải phát sinh để xử lý.

d. Rác thải sinh hoạt:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người-ngày;

e. Chỉ tiêu 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. Quy hoạch phát triển không gian, kiến trúc:

Theo định hướng quy hoạch không gian, kiến trúc khu quy hoạch phát triển như sau:

- Trên cơ sở định hướng của quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đăk Rong được phê duyệt, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư trung tâm làng kết nối với trục đường Liên xã thông qua đường Đ1 có chỉ giới mặt cắt giao thông là 10m.

- Quy hoạch mở rộng tuyến đường hiện trạng Đ2 từ 3m có chỉ giới 8m

- Mở thêm tuyến đường phân lô kết nối thuận tiện có chỉ giới 8m

- Khu trung tâm làng bố trí các công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, khu hoa viên cây xanh, 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 làng.

- 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, hoa viên cây xanh và các khu ở... trong khu vực 4.96 ha và khu vực xung quanh trong đó có tính toán kết nối với các khu vực xung quanh.

* Khu công trình công cộng:

- Bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng diện tích 0,19 ha; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% ở vị trí trung tâm của làng.

* 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:

- Khu nhà ở phân lô là dạng nhà vườn. Bố trí 88 lô cho làng thành cụm dân cư văn minh, hiện đại. Diện tích mỗi lô trung bình là 300-400m²

- 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.

+ Đối với lô đất quy hoạch:

- Chiều cao cốt nền sân từ 0,5 – 1m so với đường.
- Chiều cao sàn nhà: 0,3m – 1,2m so với cốt sân trước.
- Chiều cao nhà: 3,0m đến 5,0m.
- 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.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (Ha)	Cơ cấu (%)
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	0,19	3,83%
2	Đất hoa viên cây xanh	0,16	3,23%
3	Đất ở quy hoạch	3,17	63,91%
4	Đất giao thông	1,44	29,03%
	Tổng cộng	4,96	100%

Bảng thống kê chi tiết số lô

Stt	Tên Khu đất	Diện tích khu đất (m ²)	Số lô	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
1	DÃY A	13.608	38	56	1-2	0,56-1,12
2	DÃY B	6.252	17	56	1-2	0,56-1,12
3	DÃY C	3.594	10	56	1-2	0,56-1,12
4	DÃY D	8.342	23	56	1-2	0,56-1,12
	Tổng cộng	31.793	88			

- Tổng diện tích đất ở quy hoạch phân lô là 31.793 m²

Trong đó: Tổng số lô đất quy hoạch: 88 lô.

- Định hướng dân số dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 300 người.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Bảng thống kê mặt cắt đường trong khu quy hoạch

STT	Tên mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Chỉ giới giao thông (m)
1	Đường trục chính đi thác Kon Bông (Mặt cắt 1-1)	7,5	3,0 x 2	13,5

2	Đường trục chính Đ1 (Mặt cắt 2-2)	5,0	2,5 x 2	10,0
3	Đường quy hoạch Đ2,Đ3,Đ4,Đ5,Đ6,Đ7,Đ8,Đ9, Đ10 (Mặt cắt 3-3)	3,5	2,25 x 2	8,0

7.2. San nền:

- Cao độ tự nhiên:

+ Cao độ tự nhiên cao nhất: 1139,5 m.

+ Cao độ tự nhiên thấp nhất: 1115,8 m.

- Cao độ nền xây dựng dự kiến:

+ Dự kiến cao độ thiết kế cao nhất: 1130,0 m.

+ Dự kiến cao độ thiết kế thấp nhất: 1119,5 m.

+ Dự kiến cao độ thiết kế trung bình: 1124,25 m.

7.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a. Công suất cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt dân cư: $P = 60\text{KW}$

- Cấp điện công trình công cộng 15% điện sinh hoạt dân cư: $P = 45\text{KW}$.

- Cấp điện công viên cây xanh, TDTT $0,5\text{W/m}^2$: $P = 14,3\text{KW}$

- Cấp điện chiếu sáng giao thông 1W/m^2 : $P = 0,80\text{KW}$

- Dự phòng 10% : $P = 6,68\text{KW}$

- Tổng công suất cấp điện : $P_{tt} = 73,54\text{KW}$.

- Chọn hệ số sử dụng $K_{sd} = 0,7$; hệ số $\cos\varphi = 0,8$

- Tổng công suất của trạm biến áp phụ tải $S_{tt} = 62\text{KVA}$.

- Chọn 1 trạm biến áp phụ tải $75\text{KVA } 22/0,4\text{KV}$ để cấp điện khu quy hoạch và khu dân cư lân cận.

b. Nguồn cấp điện:

- Đầu nối vào tuyến điện hiện có ở phía Đông của khu quy hoạch. Bố trí 1 trạm biến áp $75\text{KVA } 22/0,4\text{KV}$.

- Đường điện $0,4\text{KV}$ xây dựng mới toàn bộ để đồng bộ hệ thống, sẽ được bố trí chung với tuyến 22kV hiện có.

c. Mạng điện phân phối:

- Đường dây 22KV :

+ Cải tạo đường dây 22KV hiện có ở phía Đông khu quy hoạch.

- Đường dây $0,4\text{KV}$: Xây dựng mới các tuyến $0,4\text{KV}$ dùng cáp vặn xoắn ABC $4 \times 120\text{mm}^2$ đi trên cột bê tông ly tâm $10,5\text{m}$ và đi kết hợp chung với đoạn có đường dây 22KV .

- Hệ thống thông tin liên lạc lắp kết hợp trên cột đường dây điện.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Công suất cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt $100\text{lít/ người/ ngày đêm}$: $Q = 30\text{m}^3$

- 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: $Q = 40,7 \text{ m}^3/\text{ngày} - \text{đêm}$.

a. Phương án cấp nước:

- Nguồn nước sử dụng tự chảy từ thác Kon Bông đưa về xử lý đạt tiêu chuẩn để cấp nước cho khu quy hoạch.

c. Tổ chức mạng lưới đường ống:

- Lựa chọn đường ống cấp nước chính là ống nhựa HDPE có đường kính D110mm, D63mm loại ống được dùng khá phổ biến hiện nay. Trong trường hợp thay đổi bằng vật liệu khác, sẽ thay bằng đường ống có đường kính và chỉ tiêu kỹ thuật tương đương.

7.5. Thoát nước mưa, thoát nước thải:

a. Tổng nhu cầu thoát nước thải :

- Thoát nước thải sinh hoạt bằng 80% lượng nước cấp $Q_{\text{thải}} = 32,6 \text{ m}^3/\text{ngày} - \text{đêm}$.

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.

c. Mạng lưới thoát nước :

- + Tuyến cống thoát nước đặt dọc sát lề đường.
- + Khoảng cách giữa các hố ga là 40m đến 50m.
- + Độ dốc thủy lực nhỏ nhất: 0,001 với công nhánh và 0,004 với mương chính
- + Độ sâu chôn cống: 0,7m với cống qua đường
- + Các tuyến mương thoát nước được đặt sát vỉa hè.
- Hệ thống thoát nước bảo đảm đầy đủ tuyến mương, hố ga thu nước, đúng kỹ thuật (trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật).

- QCVN: 14:2008/ BTNMT quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt.

7.6. 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 đến năm 2020:

- + 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/ 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.

7.7. 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 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.

8. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống giao thông kết hợp hệ thống cấp điện, nước, thoát nước, thông tin liên lạc đồng bộ.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách và các nguồn vốn khác...

Điều 2. Giao cho 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./.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Tài chính - Kế hoạch huyện, Tài nguyên Môi trường; Chủ tịch UBND xã Đăk rong và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Huyện Ủy;
- TT UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Lưu VT, VP, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Dũng