

**NHIỆM VỤ**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU VỰC DỌC THEO TUYẾN**  
**ĐƯỜNG LÊ VĂN TÁM VÀ 02 LÀNG CHIÊNG, LÀNG CHUR RÉ**  
**PHÍA ĐÔNG THỊ TRẤN KBANG, HUYỆN KBANG,**  
**TỈNH GIA LAI**

**CHƯƠNG 1.**

**Mở đầu**

**I. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

Thị trấn KBang nằm trên trục hành lang kinh tế Quốc gia của tỉnh Gia Lai (Quốc lộ Trường Sơn Đông đi qua huyện KBang) đáp ứng vai trò là trung tâm dịch vụ phát triển nông - lâm nghiệp, du lịch khai thác cảnh quan thiên nhiên, vườn Quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, vùng chuyên canh và các làng dân tộc với bản sắc văn hóa độc đáo, là trung tâm tiểu vùng phía Đông của Tỉnh.

Trên lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản hệ thống cơ sở hạ tầng thị trấn KBang cũng đã được tập trung đầu tư nâng cấp, từng bước hoàn thiện, mức sống của người dân các nhu cầu về đời sống vật chất tinh thần ngày càng được nâng cao, nên diện mạo kiến trúc cảnh quan đô thị từng bước hình thành theo hướng văn minh, hiện đại, bền vững. Để từng bước xây dựng thị trấn KBang thành đô thị xanh - sạch - đẹp hướng tới đô thị loại IV trong tương lai xứng đáng là trung tâm kinh tế - xã hội của huyện KBang thì việc lập các quy hoạch chi tiết theo định hướng của đồ án quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Gia Lai nhằm mở rộng phát triển quỹ đất đô thị, triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng, thu hút các nhà đầu tư nhằm đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội của thị trấn KBang nói riêng và huyện KBang nói chung là rất cần thiết trong thời điểm hiện tại.

Hiện nay khu vực phía Đông thị trấn kết nối với các xã lân cận và một số vị trí có tiềm năng phát triển như thác Hang Dơi, bên cạnh đó là các làng đồng bào dân tộc thiểu số có từ lâu đời trong đô thị mang nhiều bản sắc văn hóa đặc trưng cần được khai thác phục vụ cho du lịch, dịch vụ...

Vì vậy, việc Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dọc theo tuyến đường Lê Văn Tám và 02 làng Chiêng, làng Chur Ré phía Đông thị trấn KBang, huyện

---

KBang, tỉnh Gia Lai với hạ tầng phúc lợi đi kèm, hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh có gắn kết với khu ở, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, hoa viên cây xanh sinh thái theo tiêu chuẩn của đô thị mới, hiện đại...nhằm đáp ứng nhu cầu cho nhân dân thị trấn KBang là rất cần thiết.

## **II. Các cơ sở pháp lý:**

- 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;

### **\* Các nguồn tài liệu khác:**

- Thống kê, kiểm kê diện tích đất phân theo đơn vị hành chính đến ngày 31/12/2019.
- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng;

- 
- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD của Bộ Xây dựng;
  - Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị và các quy định về Luật Xây dựng hiện hành;
  - Căn cứ Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
  - Căn cứ 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;
  - Căn cứ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4449: 1987 về quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
  - Căn cứ TCVN 33:2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
  - Căn cứ TCVN 7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;
  - Các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

### **III. Các nguồn tài liệu, số liệu:**

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực quy hoạch và các quy hoạch khu vực lân cận.

### **IV. Các cơ sở bản đồ:**

- Sơ đồ vị trí mối liên hệ vùng.
- Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Số liệu đo đạc địa hình hiện trạng.

### **V. Địa điểm, ranh giới, phạm vi nghiên cứu quy hoạch:**

\* **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.

**\* Phạm vi nghiên cứu:**

- Khu quy hoạch được nghiên cứu thiết kế có diện tích khoảng **65 ha**, chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, địa hình thấp dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam, đất đai tương đối bằng phẳng, thuận lợi để phát triển cơ sở hạ tầng.

**VI. Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô lập quy hoạch : 65 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập quy hoạch chi tiết với tỷ lệ 1/500.

**VII. 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.

**VIII. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:**

- Tuân thủ và cụ thể hóa 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;

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối thuận lợi với các hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện có, giải quyết vấn đề về giao thông, tăng quỹ đất cây xanh cho khu vực. Khai thác cảnh quan thiên nhiên hiệu quả.

- Về hạ tầng xã hội: Bố trí công trình công cộng, khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, bãi đậu đỗ xe tĩnh trong các nhóm khu ở... đảm bảo bán kính phục vụ, kể cả khu vực lân cận.

- Tính toán hiệu quả khu quy hoạch đảm bảo nguồn kinh phí để kêu gọi đầu tư, đảm bảo lợi ích của nhà đầu tư, lợi ích của cộng đồng dân cư, lợi ích của nhà nước trong điều kiện ngân sách Nhà nước còn hạn hẹp.

- Đảm bảo quy mô dân số hợp lý, tránh trường hợp gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực trung tâm thị trấn KBang.

## CHƯƠNG 2.

### Dự báo sơ bộ quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

#### I. Dự báo sơ bộ quy mô dân số khu vực quy hoạch:

##### + Cơ sở dự báo:

- Dựa trên số liệu dân cư hiện trạng.
- Dựa vào hiện trạng quỹ đất xây dựng, khả năng và nhu cầu sử dụng đất.

Các tiềm năng phát triển của khu vực.

- Nhu cầu phát triển thị trấn KBang và các khu vực lân cận.

+ **Dự báo dân số:** Dự báo dân số khu vực lập quy hoạch khoảng: 2.000 người.

#### II. 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;

##### 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 : 50 - 80 m<sup>2</sup>/người.
- + Chỉ tiêu đất ở : 45 - 55 m<sup>2</sup>/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) :  $\geq 4$  m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở :  $\geq 2$  m<sup>2</sup>/người.

+ Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính 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
<b>A. Giáo dục</b>				
1. Trường mầm non	Cháu/1.000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	Học sinh/1.000 người	65	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	Học sinh/1.000 người	55	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10
<b>B. Y tế</b>				
4. Trạm y tế	Trạm	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>C. Văn hóa – Thể dục thể thao</b>				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m <sup>2</sup> /người	0,8
6. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa – Thể thao	Công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	5.000
<b>D. Thương mại</b>				
8. Chợ	Công trình	1	m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> /công trình				

## 2. Chỉ tiêu về hạ tầng:

### 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:  $1 \text{ W/m}^2$ .

+ Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa:  $0,5 \text{ W/m}^2$ .

## 2.2. Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt tối thiểu  $\geq 80 \text{ lít/ người/ ngày đêm}$ .

- 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  $2 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn/ngày đêm}$ .

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

## 2.3. Thoát nước :

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

## 2.4. Rác thải sinh hoạt:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt.

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

## 2.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định  $20 - 25 \text{ đường/100 dân}$ .

- Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định  $15 - 20 \text{ thuê bao/100 dân}$ .

- Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động  $35 - 40 \text{ thuê bao/100 dân}$ .

- 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  $55 - 60\%$ ;

## 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 ( $\text{m}^2/\text{căn nhà}$ )	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1.000$
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 : 4 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)*



---

## CHƯƠNG 3.

### Đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch

#### I. Các đặc điểm tự nhiên:

##### 1. Khí hậu

Thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng với vị trí địa lý có tính chất chuyển tiếp giữa vùng Duyên hải Trung bộ và Tây Nguyên, cùng với độ cao địa hình trung bình 900 – 1000 m, nên khí hậu của thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng mang sắc thái riêng, đó là khí hậu nhiệt đới ẩm chịu ảnh hưởng đồng thời của hai vùng khí hậu Tây nguyên và Duyên hải Trung bộ, mang sắc thái Đông Trường Sơn.

Trong năm có hai mùa: mùa mưa từ tháng 6 đến tháng 11, có khi kéo dài tới tháng 12. Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 5 năm sau, khô nhất là tháng 2 và tháng 3.

- Nhiệt độ trung bình năm 23,6°C, cao nhất 25°C, thấp nhất 19°C.
- Độ ẩm trung bình 83%.
- Lượng mưa trung bình năm từ 1.500 mm - 2.800 mm.
- Tốc độ gió trung bình 3,0 m/s, hướng gió chính là Đông Bắc - Tây Nam.

##### 2. Đặc điểm địa hình, địa chất thủy văn

###### \* Địa hình, địa mạo

- Thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng địa hình chủ yếu là đồi núi xen kẽ thung lũng, bị san bằng và mở rộng trên bậc thềm chuyển tiếp giữa cao nguyên và Duyên hải Trung trung bộ. Địa hình bị chia cắt bởi nhiều sông suối và các triền núi ở phía Đông dãy Trường Sơn.

###### \* Thủy văn

- Vùng núi và cao nguyên phía Bắc huyện KBang là nơi bắt nguồn của 3 dòng sông chính: sông Ba chảy dọc trung tâm huyện theo hướng Bắc – Nam; thượng nguồn sông Côn giáp ranh giới phía Đông huyện và sông Đăk Pnê chảy ngược về phía Bắc. Do bắt nguồn từ vùng núi và cao nguyên ở độ cao trên 1000 m, chảy qua vùng trũng thấp dưới 500 m, nên lòng dòng sông Ba rất sâu, dốc, có

nhều ghènh thác. Còn các nhánh suối lớn khi đổ ra sông độ cao bị hạ thấp đột ngột thường tạo ra các thác nước vừa và nhỏ.

### **\* Tài nguyên thiên nhiên**

#### ***Tài nguyên đất***

- Nhóm đất phù sa: tầng dày > 100 cm. Thành phần cơ giới thit nhẹ, giàu mùn, tỷ lệ NPK đều cao, có phản ứng chua. Thích hợp trồng lúa nước vì mực nước ngầm nông và gần nguồn nước.

- Nhóm đất xám: tầng dày > 50 cm. Thành phần cơ giới nhẹ, nghèo mùn và dinh dưỡng. Thích hợp với trồng đậu đỗ và cây công nghiệp hàng năm (bông, mía, lạc, đậu tương...)

- Nhóm đất đỏ vàng: tầng dày > 100 cm, thành phần cơ giới thit nặng đến sét, giàu mùn, độ phì cao nhưng nghèo kali, phản ứng chua. Đất rất thích hợp với cây lâu năm có giá trị kinh tế cao như: cà phê, tiêu, cao su, chè, v.v... Đất tầng mỏng 50 - 70 cm, thành phần cơ giới thit nhẹ đến trung bình. Đất giàu mùn, độ phì khá nhưng nghèo lân, có phản ứng chua, thích hợp với trồng hoa màu lương thực và trồng chè, cây ăn quả.

- Nhóm đất đen (Ru,Rk): tầng rất mỏng 30 - 50 cm, nhiều nơi trơ sỏi đá

- Nhóm đất thung lũng: đất dốc tụ màu đen hoặc nâu sẫm, giàu mùn, rất chua, thích hợp với lúa nước.

- Nhóm đất mùn: tầng đất mỏng < 50 cm, tầng đất dày > 100 cm. Đất mùn thích hợp với nuôi trồng cây dược liệu, cây công nghiệp lâu năm (chè, cà phê).

- Nhóm đất xói mòn trơ sỏi đá. Đối với loại này quy hoạch khai thác đá, sỏi và bảo vệ thảm phủ thực vật hiện có nếu chưa khai thác.

#### ***Tài nguyên nước***

-Nguồn nước mặt của thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng có trữ lượng khá phong phú, dồi dào với hệ thống sông suối dày đặc, phân bố tương đối đồng đều.

-Nguồn nước ngầm nằm ở độ sâu trung bình từ 4 - 5 m. Đây là tầng nước dễ khai thác, sử dụng.

### ***Tài nguyên rừng***

- Thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng có nhiều các loại cây gỗ quý: pomu, hương, trắc, cẩm lai, ....và các loài cây đặc sản cho giá trị kinh tế và dược liệu cao như: sa nhân, quế, vàng đắng, sâm đất.

-Rừng thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng có khu hệ động vật khá đa dạng và mang tính chuyển tiếp của khu hệ Bắc Trường Sơn

### ***Tài nguyên khoáng sản***

-Tài nguyên khoáng sản của thị trấn KBang nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng khá phong phú như: bauxit, sắt, vàng, đá, sét, cát, sỏi.

## **II. Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch:**

- Đất đai hiện trạng khu vực lập quy hoạch khoảng 65 ha trong đó chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, đất dân cư hiện trạng, đất giao thông...

+ Đất công trình công cộng, nhà họp Tổ dân phố, nhà sinh hoạt cộng đồng, các điểm trường Nguyễn Thị Minh Khai, Lý Tự Trọng...

+ Dân cư tập trung theo đường Lê Văn Tám. Nhà ở khu dân cư hiện hữu chủ yếu dọc theo các tuyến giao thông chính, được xây dựng kiên cố từ 1 - 3 tầng, các khu vực còn lại chủ yếu là nhà cấp 4, nhà vườn kết hợp trồng trọt tại hộ gia đình.

+ Dân cư làng Chiêng nằm ở phía Đông Bắc khu quy hoạch.

+ Dân cư làng Chư Ré nằm ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

+ Đất nông nghiệp chủ yếu tập trung tại phía Đông khu quy hoạch.

+ Địa hình khu quy hoạch thấp dần từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây, thoát nước tập trung đổ về suối Đăk Lốp.

## **III. Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội khu vực lập quy hoạch:**

- Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm thị trấn KBang.

## **IV. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch:**

### ***a. Giao thông:***

---

- Giao thông trong khu vực quy hoạch có đường Lê Văn Tám là đường nhựa; đường vào làng Chiêng, làng Chư Ré là đường bê tông xi măng, còn lại chủ yếu là đường đất, mật độ mạng lưới đường thấp, chưa được đầu tư xây dựng.

*b. Cấp nước:*

- Khu quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp nên chưa có hệ thống cấp nước hoàn chỉnh. Người dân xung quanh khu vực quy hoạch bám dọc theo đường Lê Văn Tám được sử dụng nguồn cấp nước sạch của thị trấn, một số ít người dân sử dụng nguồn nước là giếng đào, giếng khoan.

*c. Cấp điện:*

- Khu quy hoạch được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia đường dây 22kV hiện có.

*d. San nền và thoát nước mưa:*

- Nền đất: Hiện nay khu vực dựa trên nền đất tự nhiên là chủ yếu, hướng dốc địa hình khu quy hoạch chủ yếu từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Thoát nước: Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước chủ yếu thoát nước theo địa hình tự nhiên và đổ ra sông, suối.

*e. Thông tin liên lạc:*

- Hiện nay khu vực quy hoạch đã có mạng lưới thông tin liên lạc.

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

**V. Đánh giá chung hiện trạng:**

**\* Thuận lợi:**

- Khu vực thuận lợi để phát triển mở rộng đô thị cho thị trấn KBang gồm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, khu dân cư...

- Các yếu tố tự nhiên, tác động về mặt xã hội là không lớn.

- Điều kiện, địa hình, địa chất, thủy văn tương đối thuận lợi cho công tác xây dựng.

**\* Khó khăn:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được hoàn chỉnh, để đầu tư khu quy hoạch cần nguồn vốn lớn giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng ...

---

## CHƯƠNG 4.

### Các nội dung nghiên cứu quy hoạch

#### 1. 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, cống 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.

#### 2. Về không gian quy hoạch:

- Khu quy hoạch nằm ở trung tâm thị trấn KBang có vai trò rất lớn trong việc tạo động lực phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu cần thiết về nhà ở, phục vụ tiện ích cho cư dân tại chỗ và khu vực xung quanh.

---

### **3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

- Trên cơ sở cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn, đề xuất giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian. Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất: Diện tích, mật độ xây dựng, chiều cao tầng, hệ số sử dụng đất...

### **4. 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.

### **5. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

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 không 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.



## **6. 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. Cần lưu ý các vấn đề sau:

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược nhằm đạt được sự phát triển bền vững thông qua lồng ghép các vấn đề và mục tiêu môi trường trong quá trình lập quy hoạch.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược được lập nhằm đánh giá được thực trạng môi trường khu vực, các vấn đề môi trường bức xúc cần giải quyết trong quy hoạch.

- Lồng ghép các mục tiêu môi trường vào trong quy hoạch, đảm bảo sự thống nhất giữa các mục tiêu môi trường và các mục tiêu quy hoạch.

- Đánh giá, xem xét các tác động tới môi trường của các phương án quy hoạch làm cơ sở lựa chọn phương án ưu tiên.

- Đề xuất các giải pháp chiến lược bảo vệ môi trường.

- Đề xuất chương trình quản lý môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch. Khảo sát, phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường thiên nhiên, các hệ sinh thái, môi trường kinh tế - xã hội,... của khu vực để có cơ sở xác định nền môi trường cũng như những vấn đề cấp thiết về bảo vệ môi trường hiện nay.

- Nghiên cứu phân tích đánh giá môi trường chiến lược của dự án quy hoạch, dự báo những tác động có lợi, có hại, trực tiếp và gián tiếp, trước mắt và lâu dài của dự án quy hoạch đối với:

+ Môi trường vật lý (không khí, nước, chất thải rắn, tiếng ồn).

+ Tài nguyên thiên nhiên (tài nguyên nước, nguồn nước, tài nguyên đất, tài nguyên thực vật).

+ Môi trường kinh tế - xã hội, môi trường làm việc, sức khỏe cộng đồng, công trình văn hóa, các hoạt động kinh tế, sinh hoạt của dân cư...

- Nghiên cứu xây dựng, đề xuất các biện pháp tổng hợp, trước hết là các biện pháp quy hoạch và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vừa hạn chế đến mức thấp

---

nhất những ảnh hưởng bất lợi và tìm ra các phương án tối ưu, vừa tạo tiền đề phát huy cao nhất các lợi ích của dự án.

- Xây dựng các chương trình kiểm soát và giám sát môi trường trong giai đoạn thực thi dự án, cũng như trong giai đoạn vận hành sử dụng dự án.

### **7. Danh mục các công trình cần đầu tư:**

- Phân kỳ, lựa chọn các dự án ưu tiên đầu tư: đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và kế hoạch thực hiện phù hợp.

- \* San nền.
- \* Hệ thống đường giao thông khu quy hoạch.
- \* Hệ thống cấp điện.
- \* Hệ thống cấp nước, thoát nước trong khu quy hoạch.
- \* Hệ thống thông tin liên lạc.

---

**CHƯƠNG 5.****Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí**

**1. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án:**

- Thực hiện theo 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.

***1.1. Hồ sơ sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng***

**\* Thuyết minh :**

- Nhiệm vụ quy hoạch kèm các văn bản pháp lý có liên quan, các bản đồ, sơ đồ có liên quan.

**\* Bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch.
- Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch.

***1.2. Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:***

**\* Thuyết minh:**

- Thuyết minh đồ án quy hoạch xây dựng kèm các văn bản pháp lý có liên quan, các bản đồ, sơ đồ có liên quan (thể hiện khổ giấy A3).

- Dự thảo quyết định phê duyệt.
- Đĩa CD sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch.
- Số lượng hồ sơ: + 07 bộ bản vẽ.

+ 07 bộ thuyết minh và bản vẽ A3.

## \* Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ:

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 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;	1/500	x	x
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			

---

**2. Dự toán kinh phí:**

- Căn cứ Thông tư 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Định mức dự toán phần Khảo sát xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

---

**CHƯƠNG 6.****Tổ chức thực hiện và tiến độ thực hiện****1. Tổ chức thực hiện:**

**a. Nguồn vốn lập quy hoạch** : Ngân sách cấp.

**b. Cơ quan phê duyệt quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện KBang.

**c. Cơ quan thẩm định quy hoạch:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện KBang.

**d. Chủ đầu tư** : Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện KBang.

**e. Đơn vị lập quy hoạch** : Chỉ định thầu theo quy định.

**2. Thời gian thực hiện:**

- Thời gian lập quy hoạch: Bắt đầu từ ngày có quyết định phê duyệt nhiệm vụ.

- Thời gian thực hiện: Năm 2021.

---

**CHƯƠNG 7.****Kết luận và Kiến nghị**

Việc Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực dọc theo tuyến đường Lê Văn Tám và 02 làng Chiêng, làng Chư Ré phía Đông thị trấn KBang, huyện KBang, tỉnh Gia Lai là một nhu cầu cấp thiết, là tiền đề căn bản góp phần làm cho huyện KBang ngày càng khang trang và đẹp hơn, phục vụ tiện ích cho nhân dân tốt hơn.

Kính đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt Nhiệm vụ để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Gia Lai, ngày            tháng            năm 2021

**TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

**Người lập**

**Nguyễn Thị Lệ Xuân**