

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm thị trấn Kbang tỷ lệ 1/500, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 chúc năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND huyện Kbang về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai đến năm 2035.

Căn cứ các tiêu chuẩn và quy phạm thiết kế theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và ý kiến của Sở Xây dựng Gia Lai tại văn bản số 1120/SXD-QLQH ngày 15/7/2019;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại báo cáo thẩm định số 09/BCTĐ-KT&HT ngày 10/3/2020 về việc báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm thị trấn Kbang tỷ lệ 1/500, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm thị trấn Kbang tỷ lệ 1/500, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai với nội dung sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm thị trấn Kbang tỷ lệ 1/500, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm, ranh giới, quy mô quy hoạch:

* **Địa điểm:** Thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

* **Ranh giới, quy mô quy hoạch:**

2.1. Khu A (Khu phía Đông Bắc thị trấn Kbang)

* **Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Nam giáp đường Lê Văn Tám..
- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp, khu rừng thông.
- Phía Tây giáp đường Quang Trung, khu dân cư hiện trạng.
- Khu vực dọc tuyến đường Lê Văn Tám đoạn từ đường Hoàng Hoa Thám đến hết ranh giới đất xã ĐÔNG.

* **Quy mô:** 32,65 ha.

2.2. Khu B (Khu phía Đông Nam thị trấn Kbang)

* **Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp đường Lê Văn Tám.
- Phía Nam giáp đường hiện trạng, khu dân cư.
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, khu dân cư, đường Quang Trung.
- Khu vực kè suối Đăk Lốp.

* **Quy mô:** 27,86 ha.

2.3. Khu C (Khu phía Tây thị trấn Kbang)

* **Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Bắc giáp đường hiện trạng.
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng, đường Lê Văn Tám.
- Phía Đông giáp đường Wùru, khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây giáp sông Ba.

* **Quy mô:** 52,20 ha.

3. Tỷ lệ lập quy hoạch:1/500.

4. Mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch:

* **Mục tiêu:** Làm cơ sở quản lý đô thị và đề xuất giải pháp xây dựng thị trấn KBang hiện đại, văn minh, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, các công trình công cộng, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

* **Nhiệm vụ:**

- Thực hiện đúng những quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị
- Tập hợp và cân đối các yêu cầu đầu tư, cải tạo, xây dựng tại khu đất quy hoạch.
- Xác định ranh giới và quy mô quy hoạch.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt khổng chê xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư hiện đại kết hợp các công trình thương mại - dịch vụ, công cộng, văn hóa, công viên cây xanh, công trình hạ tầng xã hội mới... của thị trấn Kbang có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ đảm bảo phục vụ cho cư dân tại chỗ và khu vực xung quanh.

6. Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật:

* 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...

6.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất

+ Chỉ tiêu đất ở đô thị: $\leq 50 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất công trình công cộng cấp 1: $\geq 1,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở: $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$ (trong đó đất cây xanh trong nhóm ở tối thiểu phải đạt $1 \text{ m}^2/\text{người}$).

+ Chỉ tiêu đất giao thông: $\geq 20\%$ tổng diện tích đất quy hoạch.

Trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch hệ thống giao thông cần nghiên cứu quy hoạch đến đường trong nhóm nhà ở.

- Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

- Đối với nhóm nhà ở liền kề hoặc nhà ở riêng lẻ, diện tích đất ở là diện tích lô đất xây dựng nhà ở của các hộ gia đình.

- Trong đơn vị ở có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt, chỉ tiêu các loại đất còn lại được tính là chỉ tiêu trung bình.

(Các chỉ tiêu sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình triển khai nghiên cứu quy hoạch)

6.2. Chỉ tiêu về hạ tầng – kỹ thuật:

6.2.1. Cấp điện:

* Số lô đất trong khu quy hoạch : mỗi lô tương ứng 01 hộ

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt Khu nhà ở thấp tầng (1÷2 tầng) cải tạo hoặc xây mới 2KW/hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt Khu nhà liền kề hoặc khu chung cư cao 4÷5 tầng 3KW/hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt Khu nhà ở biệt thự 5KW/hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ 20 - 30 W/m² sàn.

- Chỉ tiêu cấp điện Nhà nghỉ, khách sạn hạng 1 sao 2kW/giường.

- Chỉ tiêu cấp điện Nhà nghỉ, khách sạn hạng 2÷3 sao 2,5kW/giường.

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng giao thông 1 phía 7,5KW/Km.

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng giao thông 2 phía 15KW/Km.

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu công viên cây xanh, TDTT 15KW/Ha.

6.2.2. Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt ≥ 100lít/ người/ ngày.đêm.

- Nước công trình công cộng và dịch vụ ≥ 2 lít/m² sàn-ng.đêm.

- Nước tưới vườn hoa, công viên ≥ 3 lít/m²-ng.đêm.

- Nước rửa đường ≥ 0,5 lít/m²-ng.đêm.

- Nước chữa cháy: 15 lít/s cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy.

6.2.3. Thoát nước :

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống cống thoát nước với chu kỳ tràn cống P = 2 năm.

- Thoát nước thải: Bằng chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.

6.2.4. Rác thải sinh hoạt:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt.

+ Đô thị loại IV: 0,9kg (kg/người-ngày); Tỷ lệ thu gom ≥ 90%.

6.2.5. Bãi đỗ xe:

- Công trình công cộng, thương mại – dịch vụ: 100 m² sử dụng / 1 chỗ đậu 25 m²

6.2.6. Hệ thống 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%;

6.2.7. Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất:

Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | ≤50 | 75 | 100 | 200 | 300 | 500 | ≥1.000 |
|--|-----|----|-----|-----|-----|-----|--------|
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 90 | 80 | 70 | 60 | 50 | 40 |

7. Nội dung lập quy hoạch:

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên và hiện trạng kiến trúc cảnh quan.
- Bố trí cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật...
- Xác định mối tương quan tác động qua lại của khu quy hoạch với các khu vực lân cận về mối quan hệ hạ tầng xã hội cũng như khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo mối tương quan kiến trúc phù hợp cảnh quan chung.

8. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm thị trấn Kbang tỷ lệ 1/500, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai gồm các công trình công cộng, dịch vụ, thể dục thể thao, hoa viên cây xanh, đất ở...

- Nội dung tập trung theo từng khu vực chức năng đặc trưng:

+ 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 khổng chế xây dựng trong từng ô đất.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm: 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, lối đi cho người tàn tật, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật.

9. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng:

- Trên cơ sở kế thừa, cải tạo nâng cấp mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng, trong đó đặc biệt chú ý việc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đã và đang đầu tư xây dựng có liên quan tại khu vực lân cận.

- Việc quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững, mà còn mang lại những đổi thay cơ bản theo hướng tích cực đối với các công trình hiện có xung quanh.

- 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 hòa và bền vững, bảo vệ tốt môi trường sinh thái:

+ Chuẩn bị kỹ thuật đất đai: Xác định các cao độ khống 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 tuyne kĩ thuật gắn kết với giao thông.

+ Cáp điện và chiếu sáng: Hệ thống cáp 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 (bên dưới vỉa hè). 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.

+ 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 nilông, 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.

10. Hồ sơ đồ án thể hiện:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ: 1/2.000 - 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ: 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ: 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ: 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ: 1/500.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ: 1/500.

- Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh và các văn bản pháp lý liên quan.

11. Tổ chức thực hiện:

- * Cơ quan phê duyệt quy hoạch : Ủy ban nhân dân huyện Kbang
- * Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kbang
- * Cơ quan tổ chức thực hiện : Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kbang
- * Thời gian thực hiện : Năm 2019

12. Nguồn vốn : Ngân sách huyện.

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Kbang và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /N/

Nơi nhận:

- TT. Huyện uỷ (b/c);
- HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Nhu Điều 2;
- Lưu VP, VT, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH



Võ Văn Phán