

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Chợ
và khu dân cư xã Trang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAK ĐOÀ

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Trang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 23/06/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng chợ và khu dân cư xã Trang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ công văn số 450/SXD-QLQH ngày 26/3/2018 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng trên địa bàn xã Trang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

Xét Tờ trình số 78/TTr-UBND ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã Trang,

Xét Tờ trình số: 145/TT-KTHT ngày 30/7/2018 và Báo cáo thẩm định số 07/BCTĐ-KTHT ngày 26/7/2018 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng chợ và khu dân cư xã Trang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

*** Địa điểm quy hoạch:** Xã Trang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

*** Ranh giới quy hoạch:**

- Phía Đông giáp khu dân cư và đường liên thôn.
- Phía Tây giáp khu dân cư và đường liên xã.
- Phía Nam giáp khu dân cư
- Phía Bắc giáp đường liên xã

*** Quy mô quy hoạch:**

- Quy mô quy hoạch : 9.734 m² (0,97 ha).
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

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

- Quy hoạch mạng lưới giao thông lấy trục đường Liên xã là trục giao thông chính của toàn khu quy hoạch, kết hợp với trục đường Đ1, Đ3 cắt ngang và quy hoạch mới tuyến đường Đ2 song song tạo thành một mạng lưới giao thông liên hoàn và xuyên suốt, kết nối khu quy hoạch với các khu dân cư lân cận.

- Quy hoạch bố trí chợ nằm tiếp giáp với trục đường Liên xã, lối vào chính có khoảng lùi nhằm giảm áp lực giao thông cho khu vực ngã ba đường Liên xã, xung quanh chợ bố trí quỹ đất ở quy hoạch định hướng phát triển kết hợp với các khu dân cư hiện trạng, hình thành khu thương mại và khu dân cư sầm uất thúc đẩy nhu cầu phát triển thương mại - dịch vụ, thu hút và tạo thêm động lực phát triển cho xã.

- Bên trong chợ sẽ được bố trí nhà lồng chính và các khu vực chức năng như: Chợ ngoài trời, khu bán hàng tươi sống, khu vệ sinh, khu cấp nước, bể PCCC, tập kết rác thải, bể xử lý nước thải ... kết hợp với các dải cây xanh, đường bê tông nội bộ phân cách giữa các khu vực chức năng giúp tạo cảnh quan sạch đẹp cho chợ, đồng thời tạo vùng cách ly đối với khu dân cư xung quanh.

- Trường mẫu giáo được chuyển về phân hiệu tại thôn Tân Lập, do hiện trạng trường không đảm bảo diện tích. Khoảng cách quá gần chợ gây ồn ào và ô nhiễm môi trường, không đảm bảo cho các cháu học tập tại đây.

- Đất ở dân cư hiện trạng chủ yếu chỉnh trang về mặt kiến trúc, chỉ giới xây dựng nhằm tạo cảnh quan cho toàn khu quy hoạch.

- Diện tích đất trường mẫu giáo hiện trạng sẽ được chuyển đổi thành đất ở quy hoạch định hướng phát triển.

- Đất ở quy hoạch định hướng phát triển được bố trí hợp lý.

- Đất xây dựng nhà ở: Chủ trương nhà có mật độ xây dựng thấp là chính, tăng mật độ cây xanh, giảm mật độ xây dựng cho phù hợp. Các dạng nhà ở có kiến trúc đặc thù kiến trúc Tây Nguyên, tường xây dài, mái dốc...

+ Khuyến khích bố trí khoảng lùi sân trước và khoảng lùi sân sau nhằm tạo sự thông thoáng cho không gian nhà ở.

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

+ Chiều cao tầng trệt 4,0m đến 4,2m.

+ Chiều cao tầng lầu: 3,6m đến 3,9m.

+ 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 của nhân dân đồng thời đáp ứng đúng tiêu chuẩn Việt Nam.

+ 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:

Tính chất khu quy hoạch là xây dựng khu chợ và khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Bên cạnh đó bố trí các công trình thương mại, khu ở... Các công trình hạ tầng như: giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước...

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chợ	3.154	32,40%
2	Đất bưu điện	198	2,03%
3	Đất quy hoạch phân lô	4.388	45,08%
4	Đất giao thông	1.994	20,48%
	Tổng cộng	9.734	100%

Bảng thống kê chi tiết số lô

STT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Số lô	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu A	1234	14	1-3	84,8	0,85-2,54
2	Khu B	762	9	1-3	86,4	0,86-2,59
3	Khu C	2392	16	1-3	75,5	0,76-2,27
	Tổng cộng	4.388	39			

- Tổng số lô đất quy hoạch : 39 lô

- Định hướng dân số dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 160 người.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- 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 mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	Chỉ giới giao thông (m)
1	Đường Liên xã (mặt cắt 1-1)	10,5	9,75 x 2	30,0
2	Đường quy hoạch Đ1 (Mặt cắt 2-2)	7,5	3,75 x 2	15,0
3	Đường quy hoạch Đ2, Đ3 (mặt cắt 3-3)	5,5	3,0 x 2	11,5

5.2 San nền:

- Cao độ tự nhiên:

+ Khu đất có địa hình tương đối đồng đều.

+ Cao độ tự nhiên cao nhất: 756,82 m.

+ Cao độ tự nhiên thấp nhất: 754,22 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 Tây sang Đông.

+ Đất đắp tận dụng đến 80% lượng đất đào.

- + Nền đất được san ủi cục bộ từng lô với độ dốc: 1,0- 5,0%.
- + Dự kiến cao độ thiết kế cao nhất: 756,82 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế thấp nhất: 754,22 m.
- + Dự kiến cao độ thiết kế trung bình: 755,52 m.

5.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Công suất cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt dân cư: 0,15kW/ người : $P = 24\text{KW}$
- Cấp điện khu chợ 20W/m² sàn : $P = 10\text{KW}$.
- Cấp điện chiếu sáng giao thông 0,1KW/bóng đèn : $P = 02\text{KW}$
- Tổng công suất cấp điện : $P_{tt} = 36\text{KW}$.

* Nguồn cấp điện:

- Nguồn điện quốc gia đường dây 22KV hiện có.
- Phương án cấp điện nâng cấp trạm biến áp Tân Lập 75KVA lên 160KVA để cấp điện khu quy hoạch

5.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Lưu lượng nước cần dùng:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt 100lít/ người/ ngày.đêm : $Q = 16\text{m}^3$
- Cấp nước khu chợ 3lít/m²/ngày : $Q = 10\text{m}^3$
- Nước tưới cây, giao thông 08% nước cấp sinh hoạt : $Q = 02\text{m}^3$
- Nước dự phòng, rò rỉ, PCCC lấy bằng 30% tổng nhu cầu cấp nước: $Q = 8\text{m}^3$
- Tổng nhu cầu cấp nước : $Q = 36\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

* Nguồn nước sử dụng nước giếng khoan, nước bơm lên thủy đài xả vào mạng đường ống chính cấp cho sinh hoạt.

5.5 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 bằng 80% lượng nước cấp $Q_{thái} = 21\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (thoát nước thải khu chợ $Q_{thái} = 08\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, khu dân cư $Q_{thái} = 13\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$)

- 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.

- Khu chợ nước thải và nước mặt được gom dẫn về bể xử lý lắng lọc tập trung rồi mới xả thoát vào hệ thống mương thoát chung của khu quy hoạch.

* Giải pháp thoát nước :

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa kết hợp với nước thải , hoạt động theo chế độ tự chảy, thoát nhanh, thoát triệt để.

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn toàn mới cho khu vực quy hoạch để

đảm bảo khả năng thoát nước mưa với chu kỳ lặp lại 1 năm.

- Mương thoát nước chung khu dân cư: dùng mương xây đan bê tông cốt thép có kích thước rộng 0,7m sâu trung bình 0,1m. Các đoạn qua đường dùng cống hộp hoặc công bê tông ly tâm.

- Mương thoát nước chung khu chợ: dùng mương xây đan bê tông cốt thép có kích thước rộng 0,5m sâu trung bình 0,7m .

- Các tuyến mương thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đảm bảo tiêu thoát cho cả lưu vực ngoài phạm vi quy hoạch phù hợp với định hướng thoát nước mưa trong quy hoạch tổng thể. Nước thoát được đổ vào các tuyến thu gom sau đó đổ vào tuyến chính.

- 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 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: 40 thuê bao

 - + Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15 - 20 thuê bao/100 dân: 32 thuê bao

 - + Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 - 40 thuê bao/100 dân: 64 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 Đắk Đoa.

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

5.7 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.

Điều 2. Giao cho phòng Kinh tế hạ tầng huyện Đắk Đoa 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. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND xã Trang và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. / *mf*

Nơi nhận :

- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Thường trực HĐND (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- Lưu VT, KT / *✓*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Pham
Lê Viết Phẩm

2024.7.6/12