

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư  
Đội 20 và 21, Công ty TNHH Một thành viên 72,  
xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 chức năng đặc thù;

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 1242/QĐ-UBND, ngày 01/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ: V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

Xét Tờ trình số 25/TTr-UBND, ngày 20/4/2020 của UBND xã Ia Dom; Kèm theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư Đội 20 và 21, Công ty TNHH Một thành viên 72, xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, do trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai lập;

Xét Tờ trình số 14/TTr-KTHT, ngày 15/5/2020, kèm theo Báo cáo thẩm định số 30/TĐ-KTHT, ngày 15/5/2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư Đội 20 và 21, Công ty TNHH Một thành viên 72, xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, với nội dung sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư Đội 20 và 21, Công ty TNHH Một thành viên 72, xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

**2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:**

**a) Địa điểm quy hoạch:** Xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

**b) Ranh giới quy hoạch:**

- Khu 1: Tại khoảnh 6 tiểu khu 676.

+ Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất.



- + Phía Nam giáp đất rừng sản xuất.
- + Phía Đông giáp đường quốc lộ 14C.
- + Phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm.
- Khu 2: Tại khoảnh 6 tiểu khu 676:
  - + Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Nam giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Đông giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm.
- Khu 3: Tại khoảnh 8 tiểu khu 676:
  - + Phía Bắc giáp đất quy hoạch khu dân cư.
  - + Phía Nam giáp đất quy hoạch khu dân cư.
  - + Phía Đông giáp đất trồng cây lâu năm.
  - + Phía Tây giáp đường quốc lộ 14C.
- Khu 4: Tại khoảnh 2 tiểu khu 681:
  - + Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Nam giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Nam giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Tây giáp đường quốc lộ 14C.
- Khu 5: Tại khoảnh 1, 2 tiểu khu 681:
  - + Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm.
  - + Phía Nam giáp đất rừng sản xuất.
  - + Phía Tây giáp đường quốc lộ 14C.
  - + Phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm.

### **3. Quy mô quy hoạch, tỷ lệ lập quy hoạch:**

a) **Quy mô:** 10,52 ha. Trong đó:

- Khu 1 (Tại khoảnh 6 tiểu khu 676): 2,11 ha
- Khu 2 (Tại khoảnh 6 tiểu khu 676): 1,34 ha
- Khu 3 (Tại khoảnh 8 tiểu khu 676): 1,26 ha
- Khu 4 (Tại khoảnh 2 tiểu khu 681): 3,8 ha
- Khu 5 (Tại khoảnh 1 và 2 tiểu khu 681): 2,01 ha

b) **Tỷ lệ:** 1/500.

### **4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

a) **Mục tiêu:** Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư Đới 20 và 21, Công ty TNHH Một thành viên 72, xã Ia Dom, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai cần phải đảm bảo sự kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, thuận lợi, đáp ứng nhu cầu cho nhân dân xã Ia Dom và các địa phương lân cận.

b) **Tính chất:** Là khu dân cư gồm các công trình công cộng, nhà ở.

### **5. Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai; các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Dân số: 600 người.
- Lao động: 300 người.
- Đất đai: 10,52 ha.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo các quy định với quy phạm, quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.



**Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

| STT | Hạng mục                                        | Chỉ tiêu kỹ thuật                                                                                                                                                  | Ghi chú |
|-----|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1   | Đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở | Không quá 400m <sup>2</sup>                                                                                                                                        |         |
| 2   | Cây xanh công cộng                              | Chỉ tiêu đất tối thiểu: 2m <sup>2</sup> /người                                                                                                                     |         |
| 3   | Đường huyện đi qua khu dân cư xã                | Đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp A                                                                                                                               |         |
| 4   | Đường trục xã                                   | Đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp B                                                                                                                               |         |
| 5   | Đường trục thôn                                 | Đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp C                                                                                                                               |         |
| 6   | Cấp nước                                        | Chỉ tiêu cấp nước:<br>100 lít/người/ngày đêm                                                                                                                       |         |
| 7   | Thoát nước                                      | Có hệ thống thoát nước thu gom được tối thiểu 80% lượng nước cấp                                                                                                   |         |
| 8   | Hạ tầng cấp điện                                | Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt tối thiểu 500kwh/người/năm<br>Phụ tải $\geq 165$ W/người<br>Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng tối thiểu là 20% điện sinh hoạt |         |
| 9   | Hạ tầng thông tin liên lạc                      | Có hệ thống mạng lưới, phủ sóng toàn bộ, đảm bảo chất lượng tốt                                                                                                    |         |

## **6. Các yêu cầu nghiên cứu:**

### **6.1. Điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:**

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các nguồn tài liệu, số liệu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

### **6.2. Nội dung lập quy hoạch:**

- 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 môi trường 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.

### **6.3. Chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng đối với từng công trình):**

Chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng đối với từng công trình) phải tuân thủ theo các quy định với quy phạm, quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

### **6.4. Hình thức kiến trúc, màu sắc chủ đạo của các công trình:**

- Hình thức kiến trúc: Giữ gìn bản sắc kiến trúc truyền thống của địa phương, hướng tới các kiến trúc hài hòa với không gian xung quanh, phù hợp với tính chất, đặc thù của từng thể loại công trình.
- Màu sắc phải phù hợp với phong cách kiến trúc không gian chung và từng công trình cụ thể.





### **6.5. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giải pháp kết nối 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 (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 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.

**6.6. Các nội dung khác:** Theo thuyết minh nhiệm vụ.

### **7. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kinh phí thực hiện đồ án:**

Thực hiện theo 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; Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

#### **7.1. Hồ sơ sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch 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, mối liên hệ khu vực.

- + Bản đồ ranh giới và phạm vi nghiên cứu.



### 7.2. Hồ sơ sản phẩm đồ án hoạch xây dựng:

- 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).

- 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.

- Các bản vẽ quy hoạch:

| STT | Tên bản vẽ                                                                                                                                                                                                                                                           | Tỷ lệ             | Bản vẽ,<br>quy cách |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|----|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | A0                  | A3 |
| 1   | Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch                                                                                                                                                                                                                        | 1/2.000-<br>1/500 | x                   | x  |
| 2   | Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng                                                                                                                                                       | 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:<br>- Chuẩn bị kỹ thuật;<br>- Giao thông;<br>- Cấp nước;<br>- Thoát nước thải, quản lý CTR;<br>- Cấp điện và chiếu sáng công cộng;<br>- Thông tin liên lạc;<br>- Đánh giá tác động môi trường. | 1/500             | x                   | x  |
| 7   | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật                                                                                                                                                                                                                        | 1/500             | x                   | x  |
| 8   | Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh và các văn bản pháp lý liên quan                                                                                                                                                                                                    |                   | x                   | x  |

### 7.3. Dự toán kinh phí:

- 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;

- 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;

- Thông tư 09/2019/TT-BXD, ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;



- Công văn số 486/SXD-QLXD, ngày 17/3/2020 của Sở Xây dựng về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng; giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

**8. Tiến độ, tổ chức thực hiện:**

**8.1. Thời gian thực hiện:** Bắt đầu từ ngày có quyết định phê duyệt nhiệm vụ (Quý II năm 2020).

**8.2. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- Cơ quan tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân xã Ia Dom.
- Đơn vị lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai.
- Nguồn vốn: Công ty TNHH Một thành viên 72.

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân xã Ia Dom phối hợp với trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai tổ chức lập đồ án quy hoạch theo nội dung Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND xã Ia Dom 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./.

**Nơi nhận:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trịnh Văn Thành**