Người ký: Ủy ban Nhân dân huyện Đức Cơ
Email: ubnddcuco@gialai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Gia Lai
Thời gian ký: 30.05.2022 16:21:25 +07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC CƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1043/QĐ-UBND	*Đức Cơ, ngày 20 tháng 4 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tổ dân phố 7 (phía Đông Công an huyện, đường vào xã Ia Pnôn) thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai

UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC CƠ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 về 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 07/4/2010 của Chính phủ 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 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 trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, điểm dân cư và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 670/SXD-QLQH ngày 20/4/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến Nhiệm vụ quy hoạch

Xét Đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 15b/TTr-KTHT ngày 20/4/2022, kèm theo Báo cáo thẩm định số 16b/TĐ-KTHT, ngày 20/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tổ dân phố 7 (phía Đông Công an huyện, đường vào xã Ia Pnôn), thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tổ dân phố 7 (phía Đông Công an huyện, đường vào xã Ia Pnôn), thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Vị trí: Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai:

- Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch 12,41 ha.

- Ranh giới khu đất quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường khu dân cư hiện trạng;
+ Phía Tây: Giáp Công an huyện và đất cao su;
+ Phía Nam: Giáp đất cao su công ty 72;
+ Phía Bắc: Giáp đường Quang Trung.

3. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trống và một số ít là khu dân cư hiện hữu.

4. Chức năng khu vực lập quy hoạch: Là khu dân cư đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

5. Nhiệm vụ lập quy hoạch

- Nghiên cứu khả năng đáp ứng nhu cầu ở và nhu cầu phát triển mới cho khu vực lập quy hoạch;

- Đề xuất các chỉ tiêu, các phương hướng và giải pháp về sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc, giải pháp không gian cụ thể cho vực quy hoạch;

- Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ với quá trình xây dựng khu quy hoạch, kết nối hệ thống hạ tầng khu vực quy hoạch với khu vực xung quanh;

- Thực hiện theo đúng các quy định pháp lý của Nhà nước, đủ điều kiện làm cơ sở quản lý, phục vụ công tác quản lý đô thị, công tác chuẩn bị để tiến hành đầu tư xây dựng.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính

- 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 triên kinh tế xã hội, dịch vụ...

6.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị: 70 - 100 m2/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): ≥ 4 m2/người.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân: 45 – 55 m^2/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: ≥ 2 m^2/người *(Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m^2 và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở).*

- Chỉ tiêu mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%;

+ 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 (m2/căn nhà)	**≤90**	**100**	**200**	**300**	**500**	**≥1.000**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

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

- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

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
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m^2/1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m^2/1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m^2/1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m^2/trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m^2/người	0,8
6. Sân luyện tập			m^2/người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m^2/công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m^2/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^2/công trình				

6.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Đối với đô thị loại V:

+ Điện năng: 1000 KWh/người.năm

+ Phụ tải: 330 W/người.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: tính 30 % phụ tải điện sinh hoạt.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ:

Tên phụ tải	Chỉ tiêu cấp điện
1. Văn phòng	
- Không có điều hòa nhiệt độ	20 W/m^2 sàn
- Có điều hòa nhiệt độ	30 W/m^2 sàn
2. Trường học	
- Nhà trẻ, mẫu giáo	
+ Không có điều hòa nhiệt độ	0,15 kW/cháu
+ Có điều hòa nhiệt độ	0,2 kW/cháu
- Trường học phổ thông	
+ Không có điều hòa nhiệt độ	0,1 kW/HS
+ Có điều hòa nhiệt độ	0,15 kW/HS
- Trường đại học	
+ Không có điều hòa nhiệt độ	15 W/m^2 sàn
+ Có điều hòa nhiệt độ	25 W/m^2 sàn
3. Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ	
+ Không có điều hòa	20 W/m^2 sàn
+ Có điều hòa	30 W/m^2 sàn
4. Nhà nghỉ, khách sạn	
- Nhà nghỉ, khách sạn hạng 1 sao	2 kW/giường
- Khách sạn hạng 2÷3 sao	2,5 kW/giường
- Khách sạn hạng 4÷5 sao	3,5 kW/giường
5. Khối khám chữa bệnh (công trình y tế)	
- Bệnh viện cấp quốc gia	2,5 kW/giường bệnh
- Bệnh viện cấp tỉnh, thành phố	2 kW/giường bệnh
- Bệnh viện cáp quận, huyện	1,5 kW/giường bệnh

6. Rạp hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc - Có điều hòa nhiệt độ	 25 W/m^2
7. Chiếu sáng công cộng - Chiếu sáng đường phố - Chiếu sáng công viên, vườn hoa	 1 W/m^2 0,5 w/m^2
CHÚ THÍCH 1: Các công trình công cộng dịch vụ khác được phép để xuất chỉ tiêu tính toán trên cơ sở mức độ tiện nghi và luận chứng kinh tế - kỹ thuật; CHÚ THÍCH 2: Chỉ tiêu sử dụng điện năng tính toán phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD về "Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả"	

b) Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt ≥ 80 lít/người/ngày đêm.

- Nước sạch dùng các công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu bằng 10% lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước sạch cho từng loại hình công trình công cộng, dịch vụ phải đảm bảo tối thiểu như sau: trường học 15 lít/học sinh/ngày đêm; trường mẫu giáo, mầm non 75 lít/cháu/ngày đêm; nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác 2 lít/m^2 sàn/ngày đêm;

- Nước tưới vườn hoa, công viên ≥ 3 lít/m^2/ngày đêm.

- Nước rửa đường ≥ 0,4 lít/m^2/ngày đêm.

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m;

- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 mm.

c) Cao độ nền và thoát nước mặt

- Cao độ nền:

+ Phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi. Phải tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp. Phải có giải pháp để cao độ nền khu quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu.

+ Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m đối với đất dân dụng và 0,5 m đối với đất công nghiệp.

- Thoát nước mặt

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt khu vực phát triển mới không được làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước mặt của các khu vực hiện hữu;

+ Các khu vực xây dựng mới hoàn toàn phải xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Các khu vực đã có mạng lưới thoát nước chung phải cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa riêng hoặc hệ thống thoát nước riêng;

+ Thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước với Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu P = 2 năm.

+ Yêu cầu về thu gom nước mưa: 100% đường nội thị và đường đi qua khu dân cư ngoại thị phải có hệ thống thoát nước mưa;

d) Thoát nước và xử lí nước thải (XLNT):

- Phải có hệ thống thu gom và XLNT sinh hoạt đảm bảo yêu cầu về môi trường. Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;

- Thoát nước thải ≥ 80% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.

e) Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: Đô thị loại V: 0,8 kg/người/ngày;

- CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung;

7. 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.

8. Hồ sơ, sản phẩm Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết

- Thuyết minh nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết kèm theo sơ đồ, bản đồ và các văn bản pháp lý có liên quan: 7 bộ.

- Bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực.

+ Bản đồ ranh giới và phạm vi nghiên cứu.

9. Hồ sơ, sản phẩm Đồ án Quy hoạch chi tiết

- Thuyết minh tổng hợp: Thuyết minh, bản đồ, sơ đồ có liên quan (thể hiện khổ giấy A3) và các văn bản pháp lý liên quan (7 bộ).

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch.

- Đĩa CD lưu trữ: 7 đĩa CD (ghi toàn bộ nội dung hồ sơ phê duyệt).

- Các Bản vẽ quy hoạch: 7 bộ (in màu).

STT	Hồ sơ, bản vẽ	Tỷ lệ bản đồ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 - 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội	1/500

STT	Hồ sơ, bản vẽ	Tỷ lệ bản đồ
	và đánh giá đất xây dựng.	
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: - Giao thông; - Cấp điện; - Cấp nước; - Cao độ nền và thoát nước mưa; - Thoát nước bẩn; - Thông tin liên lạc; - Thu gom chất thải rắn; - Đánh giá tác động môi trường.	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại thông tư số 06/2013/TT-BXD	1/500
10	Thuyết minh của đồ án quy hoạch	
11	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo	

10. 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.

- 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 khống 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.

11. Tiến độ, tổ chức thực hiện:

11.1. Thời gian thực hiện: Bắt đầu từ ngày nhiệm vụ được phê duyệt.

11.2. 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: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

- Đơn vị lập Nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH MTV Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Xanh Gia Lai.

12. Nguồn vốn: Tiền sử dụng đất 2022.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt để tổ chức lập đồ án Quy hoạch xây dựng theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trường phòng Tài chính và Kế hoạch, Chủ tịch UBND thị trấn Chư Ty và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Vũ Mạnh Định