

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC CƠ**

Số: 1290/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đức Cơ, ngày 28 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư
tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 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 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 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 Quyết định số 1740 /QĐ-UBND ngày 31/ 10/ 2020 của UBND huyện Đức Cơ về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ văn bản số 877/SXD-QLQH ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tại huyện Đức Cơ;

Xét Tờ trình số 31/TTr-KTHT ngày 28/ 6/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai do Công ty Cổ phần Quy hoạch và Thiết kế Xây dựng miền Trung lập với nội dung sau:



1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch và quy mô lập Quy hoạch:

a. Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

b. Ranh giới quy hoạch:

- Ranh giới quy hoạch:
- + Phía Bắc: giáp đường Quốc lộ 19;
- + Phía Nam: giáp đất trồng cao su;
- + Phía Đông: giáp Công an huyện;
- + Phía Tây: Giáp trụ sở đội 4 công ty 72.

c. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch 5,52 ha;
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị với tỷ lệ 1/500;

d. Quy mô dân số: Khoảng 430 người.

3. Tính chất của đồ án: Là Khu dân cư đô thị, nhằm đảm bảo đáp ứng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng đủ theo các quy chuẩn quy chuẩn hiện hành;

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Giải pháp tổ chức không gian:

+ Bố trí hai hàng nhà phố liên kế, một hàng tiếp giáp Quốc lộ 19 và một hàng tiếp giáp đường quy hoạch Đ3. Dãy A phía bên phải có 44 lô, dãy B bên trái có 62 lô, tổng cộng 106 lô. Bề rộng lô 7m, chiều dài lô từ 22m – 27,5m;

+ Bố trí các công trình công cộng như công trình thương mại – dịch vụ, công viên cây xanh, trụ sở đội cảnh sát PCCC, trụ sở tổ dân phố 7 phù hợp theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Chư Ty.

b. Cơ cấu sử dụng đất:

Phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề xuất có tổng diện tích khoảng 55.849,53 m² phân bổ thành các chức năng được thể hiện cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở QUY HOẠCH		19.363,11	34,67%
I.1	ĐẤT Ở QUY HOẠCH 1	OQH-1	3.605,62	6,46%
I.2	ĐẤT Ở QUY HOẠCH 2	OQH-2	3.850,00	6,89%
I.3	ĐẤT Ở QUY HOẠCH 3	OQH-3	5.967,76	10,69%
I.4	ĐẤT Ở QUY HOẠCH 4	OQH-4	5.939,73	10,64%
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		5.043,42	9,03%
III	ĐẤT TRỤ SỞ TỔ DÂN PHỐ 7		1.378,18	2,47%
IV	ĐẤT QUY HOẠCH TRỤ SỞ ĐỘI PCCC		7.595,86	13,60%
V	ĐẤT HOA VIÊN CÂY XANH		2.279,95	4,08%
VI	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC		20.189,01	36,15%
	TỔNG CỘNG		55.849,53	100,00%

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực lập quy hoạch được bố trí thành 04 khu vực chính với các chức năng cụ thể như sau:

a. Khu hành chính:

- Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 01-05 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m, tổng chiều cao công trình không quá 18 m (tính cả đỉnh mái);

b. Khu thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 02-08 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m, tổng chiều cao công trình không quá 40 m (tính cả đỉnh mái).

c. Khu nhà ở liên kế:

- Mật độ xây dựng 71 - 75 %, tầng cao 01-05 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 5 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m, tổng chiều cao công trình không quá 18 m (tính cả đỉnh mái).

d. Khu cây xanh thể dục thể thao;

Mật độ xây dựng từ 5 - 25 %, tầng cao công trình tối đa 01 tầng, chiều cao công trình tối đa 5 m, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 – 0,25 lần.

6. Thiết kế đô thị:

- Khu thương mại dịch vụ: Đóng vai trò là điểm nhấn, có không gian mở thân thiện, nơi giao lưu hội tụ. Đồng thời công trình có tầng cao vừa phải (tối đa 08 tầng) tạo nên điểm nhìn landmark chính giữa tuyến đường. Hàng cây xanh dọc tuyến đường và không gian hoa viên cây xanh tạo nên mảng xanh sinh thái công cộng.

- Khu hành chính: Khoảng lùi công trình rộng, kết hợp với cây xanh tạo nên không gian mở thoáng, sinh động. hình thức kiến trúc độc đáo tạo nên nét riêng đặc trưng cho khu đô thị.

- Khu nhà ở liên kế: Có hình thức kiến trúc hài hoà và đồng nhất cho một khu vực về chỉ giới; kiến trúc; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng;

- Sân bãi thể dục thể thao, cây xanh vườn hoa: Là các không gian xanh, nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò chuyện hoặc tổ chức các hoạt động thể thao trong khu dân cư.

- Hình khối kiến trúc:

+ Phù hợp tính chất từng công trình, đảm bảo công năng và quy mô sử dụng. Hình khối không nặng nề, gây áp chế, khó chịu.

- Màu sắc:

+ Công trình hành chính, cơ quan: dùng những tông màu sáng làm chủ đạo: trắng, trắng xám, kem, vàng nhạt, ...

+ Công trình thương mại: có thể phối kết những tông màu đậm, màu nóng tạo sự sinh động, thu hút, khám phá.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:



- + Sử dụng mái ngói cho công trình nhà phố và công trình hành chính.
- + Sử dụng vách kính cho công trình thương mại dịch vụ.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giải pháp thiết kế:

+ Giao thông trong khu vực nghiên cứu được tổ chức tuân thủ quy hoạch chung đã duyệt, kết hợp hài hoà giữa mạng lưới đường hiện có với mạng thiết kế mới nhằm đảm bảo cho giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu trong dự án và các khu vực khác của huyện.

+ Kết nối một cách đồng bộ, hợp lý với hệ thống giao thông chung toàn khu vực nghiên cứu.

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường Quốc lộ 19 có lộ giới 40m (mặt cắt 1-1): gồm lòng đường rộng 23m; dải phân cách rộng 2m; Vĩa hè 2 bên rộng 7,5x2;

+ Đường trục Đ1 có lộ giới 30m (mặt cắt 2-2): gồm lòng đường rộng 21m; Vĩa hè 2 bên rộng 4,5x2;

- Đường giao thông đối nội:

+ Đường D3 có lộ giới 25m (mặt cắt 3-3): gồm lòng đường rộng 10,5m; Vĩa hè 2 bên rộng 7,25x2;

+ Đường D2 có lộ giới 20m (mặt cắt 3-3): gồm lòng đường rộng 10,5m; Vĩa hè 2 bên rộng 4,75x2;

6.2. San nền:

- Khu vực quy hoạch khu quy hoạch điểm dân cư có nền địa hình tự nhiên khá dốc, nên cần cải thiện địa hình để tạo mặt bằng có độ dốc tương đối phục vụ mục tiêu xây dựng khu dân cư.

- Độ dốc dọc san nền tối đa: $i_{\max} = 4\%$;

- Độ dốc dọc đường nội bộ tối đa: $i_{\max} = 8\%$.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Khu vực quy hoạch hiện đã có hệ thống cấp nước đường kính ống D160 đi dọc Quốc lộ 16 nên khả năng nguồn nước đáp ứng nhu cầu dùng nước của Điểm dân cư Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty.

- Mạng lưới ống cấp nước điểm dân cư Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, dọc theo các tuyến đường, phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy.

6.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa độc lập hoàn toàn với hệ thống nước thải

- Đảm bảo thoát nước tự chảy không bị ngập úng trong điều kiện mưa bất lợi nhất.

- Bố trí các tuyến cống D600 dọc các tuyến đường giao thông nhằm thu nước mưa từ mặt đường và nền công trình trong khu quy hoạch. Nước mưa được tập trung thu về tuyến cống thoát nước dọc Quốc lộ 19 và thoát ra khu vực thấp trũng.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- + Sử dụng mái ngói cho công trình nhà phố và công trình hành chính.
- + Sử dụng vách kính cho công trình thương mại dịch vụ.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giải pháp thiết kế:

+ Giao thông trong khu vực nghiên cứu được tổ chức tuân thủ quy hoạch chung đã duyệt, kết hợp hài hoà giữa mạng lưới đường hiện có với mạng thiết kế mới nhằm đảm bảo giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu trong dự án và các khu vực khác của huyện.

+ Kết nối một cách đồng bộ, hợp lý với hệ thống giao thông chung toàn khu vực nghiên cứu.

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường Quốc lộ 19 có lộ giới 40m (mặt cắt 1-1): gồm lòng đường rộng 23m; dải phân cách rộng 2m; Vĩa hè 2 bên rộng 7,5x2;

+ Đường trục Đ1 có lộ giới 30m (mặt cắt 2-2): gồm lòng đường rộng 21m; Vĩa hè 2 bên rộng 4,5x2;

- Đường giao thông đối nội:

+ Đường D3 có lộ giới 25m (mặt cắt 3-3): gồm lòng đường rộng 10,5m; Vĩa hè 2 bên rộng 7,25x2;

+ Đường D2 có lộ giới 20m (mặt cắt 3-3): gồm lòng đường rộng 10,5m; Vĩa hè 2 bên rộng 4,75x2;

6.2. San nền:

- Khu vực quy hoạch khu quy hoạch điểm dân cư có nền địa hình tự nhiên khá dốc, nên cần cải thiện địa hình để tạo mặt bằng có độ dốc tương đối phục vụ mục tiêu xây dựng khu dân cư.

- Độ dốc dọc san nền tối đa: $i_{\max} = 4\%$;

- Độ dốc dọc đường nội bộ tối đa: $i_{\max} = 8\%$.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Khu vực quy hoạch hiện đã có hệ thống cấp nước đường kính ống D160 đi dọc Quốc lộ 16 nên khả năng nguồn nước đáp ứng nhu cầu dùng nước của Điểm dân cư Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty.

- Mạng lưới ống cấp nước điểm dân cư Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty, dọc theo các tuyến đường, phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy.

6.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa độc lập hoàn toàn với hệ thống nước thải

- Đảm bảo thoát nước tự chảy không bị ngập úng trong điều kiện mưa bất lợi nhất.

- Bố trí các tuyến cống D600 dọc các tuyến đường giao thông nhằm thu nước mưa từ mặt đường và nền công trình trong khu quy hoạch. Nước mưa được tập trung thu về tuyến cống thoát nước dọc Quốc lộ 19 và thoát ra khu vực thấp trũng.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Đầu tư hệ thống cấp điện cho toàn bộ điểm dân cư bằng hệ thống các đường hạ áp 0,4kV thông qua các trạm biến áp phân phối 22kv/0,4kV.

- Lắp đặt thêm 01 trạm biến áp công suất 100KVA/trạm nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng điện năng cho khu vực quy hoạch.

6.6. Thông tin liên lạc:

a. Mạng điện thoại

- 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.

- 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 theo các tuyến cấp điện.

- Khu quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài điều khiển chung Đức Cơ.

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

6.7. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý riêng. Việc thu gom CTR thực hiện như sau: Hàng ngày công nhân vệ sinh môi trường sẽ dùng xe đẩy tay đi thu gom CTR của các hộ dân trong các khu đô thị, sau đó tập trung đến khu trung chuyển CTR (của khu vực đã quy định). Các điểm trung chuyển CTR chỉ lưu giữ CTR trong ngày, cuối ngày vào giờ quy định, xe ô tô chở CTR sẽ vận chuyển CTR từ khu trung chuyển đến khu xử lý CTR của khu vực (đã được xác định theo quy hoạch chung) để xử lý.

- Chất thải rắn điểm dân cư nông thôn Tổ dân phố 7, thị trấn Chư Ty sẽ được đưa về khu rác thải tập trung của toàn huyện Đức Cơ để xử lý.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan triển khai công tác cắm mốc, công bố công khai và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, 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.

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**



Vũ Mạnh Định

UBND HUYỆN ĐỨC CƠ
PHÒNG KINH TẾ & HT

Số: 31/TTr-KTHT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đức Cơ, ngày 28 tháng 6 năm 2021

TỜ TRÌNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư
Tổ dân phố 7 (Phía Tây Công an huyện),
thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ**

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 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 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 Quyết định số 83/2006/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Gia Lai: Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

Căn cứ văn bản số 877/SXD-QLQH ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tại huyện Đức Cơ;

Căn cứ Quyết định số 1737/QĐ-UBND ngày 31/10/2020 của UBND huyện Đức Cơ về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Tổ dân phố 7 (Phía Tây Công an huyện), thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng lập Tờ trình kính đề nghị UBND huyện xem xét phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Tổ dân phố 7 (Phía Tây Công an huyện), thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Kính trình UBND huyện xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND huyện;
- Lưu KTHT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



[Signature]
Hồ Thanh Tâm