

Số: 433 /QĐ-UBND

Đakrông, ngày 30 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Định canh định cư tập trung xã Hướng Hiệp

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAKRÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 đô thị; 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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Công văn số 497/SXD-QHKT ngày 16/03/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết Dự án Định canh định cư tập trung xã Hướng Hiệp;

Căn cứ Thông báo số 295-TB/HU ngày 13/3/2023 của Ban Thường vụ huyện ủy Đakrông thông báo kết luận tại phiên họp ngày 08/3/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 134/NQ-HĐND ngày 28/3/2023 của Hội đồng nhân dân huyện về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Định canh định cư tập trung xã Hướng Hiệp.

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 65/TTr-KTHT ngày 29/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Định canh định cư tập trung xã Hướng Hiệp với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Định canh định cư tập trung xã Hướng Hiệp.

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

- Phạm vi: Khu vực quy hoạch chi tiết thuộc xã Hướng Hiệp, huyện Đakrông với diện tích nghiên cứu quy hoạch là 7,20 ha.

- Vị trí, ranh giới lập quy hoạch
 - + Phía Nam giáp đất trồng rừng.
 - + Phía Tây giáp đất trồng rừng.
 - + Phía Đông giáp đất trồng rừng.
 - + Phía Bắc giáp đường đất hiện trạng.

3. Tính chất quy hoạch:

- Là khu định canh định cư được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội như Nhà sinh hoạt cộng đồng, trường mẫu giáo và sân vui chơi.

- Là khu định canh định cư được đầu tư xây dựng đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành, nâng cao chất lượng cuộc sống và môi trường ở cho người dân.

- Khu định canh định cư gắn với các khu vực sản xuất hiện tại, đảm bảo sự ổn định và phát triển kinh tế, đồng thời có khả năng phát triển một số lĩnh vực dịch vụ nhỏ trong tương lai.

4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Hạng mục	ĐVT	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Quy mô dân số khu quy hoạch	Người	350	Dự kiến ≥60 lô đất ở tái định cư diện tích 350m ² /lô
2	Đất ở	m ² /người	≥25	
3	Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥5	
4	Đất xây dựng công trình công cộng	m ² /người	≥5	
5	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥2	
6	Sàn nền:			
	- Độ dốc sàn nền nhỏ nhất	%	0,4	Khu vực không bị ngập lụt
	- Độ dốc sàn nền lớn nhất	%	6	
7	Thoát nước mưa: Mật độ đường cống thoát nước chính	Km/km ²	≥3	
8	Mật độ đường giao thông	Km/km ²	≥8	Khu quy hoạch có các tuyến đường cấp khu vực đi qua
9	Cấp nước			

	- Nước sinh hoạt	Lít/người- ngđ	80-100	
	- Nước rửa đường	Lít/m ² -ngđ	0,5	
	- Nước tưới cây	Lít/m ² -ngđ	3	
10	Tỷ lệ nước thải sinh hoạt được xử lý	%	≥60	
11	Cấp điện	W/người	200-330	
12	Tỷ lệ đường phố được chiếu sáng	%	≥90	
13	Thông tin liên lạc - số thuê bao ĐT.	Máy/100dân	≥5	
14	Xử lý rác thải, vệ sinh môi trường	%	≥85	

5. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc cảnh quan:

5.1. Tổng thể khu định canh định cư:

- Tổng thể khu định canh định cư phát triển theo hướng nhà ở có sân vườn. Hạ tầng khung có tính kết nối với các khu chức năng làm động lực phát triển khu dân cư, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, tiêu chuẩn về thiết kế.

- Khu tái định cư bên cạnh chức năng cung cấp chỗ ở, còn có nhiều thể loại công trình công cộng, được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ tiện nghi cho công trình công cộng là điểm nhấn của khu quy hoạch.

5.2. Quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xác định chiều cao xây dựng:

Các công trình nhà ở riêng lẻ của tư nhân, công trình công cộng: Được phép xây dựng với số tầng tối đa không quá 3 tầng (1 tầng trệt, 2 tầng lầu và có thể có tầng hầm).

Cốt nền cao từ 0,2m so với vỉa hè, trường hợp nhà ở có chiều rộng sân trước lớn hơn 4m thì được phép cốt nền cao hơn 0,5m.

Chiều cao xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: tùy theo tính chất loại hình, tầng cao được quy hoạch tổ chức đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về mật độ xây dựng, khoảng lùi và tầng cao phù hợp.

- Chiều cao từng tầng nhà:

Tầng trệt nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối đa là 5,6m được tính từ mặt nền nhà đến mặt sàn tầng 2 (lầu 1). Mặt nền nhà biệt lập cao tối đa không quá 0,5m so với mặt vỉa hè hoặc tim đỉnh đường.

Tầng trệt không bố trí tầng lửng thì chiều cao tối đa không quá 3,9m và tối thiểu là 3,6m tính từ mặt nền nhà (mặt nền nhà cao tối đa không quá 0,5m so với mặt vỉa hè).

Các tầng lầu có chiều cao tối đa là 3,6m và tối thiểu là 3,3m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.

- Khoảng lùi xây dựng

Công trình nhà ở: khuyến khích xây dựng khoảng lùi lớn, tạo sân vườn, không gian xanh phía trước, phía sau và bên nhà. Khoảng lùi theo hệ mô đun: 3m, 6m.

Công trình công cộng có khoảng lùi 3m, 6m, 9m trong đó khoảng lùi 3m là tối thiểu.

Khuyến khích các công trình chừa khoảng lùi biên hai bên để tăng sự thông thoáng.

Việc có quy chế quản lý quy định tuân thủ theo đúng khoảng lùi xây dựng sẽ đảm bảo tiện nghi nhìn, tiện nghi chiếu sáng và thông gió cho đô thị; đồng thời tạo nên các mặt đứng tuyến phố thân thiện với môi trường, hỗ trợ tốt các hoạt động đô thị.

- Mật độ xây dựng

Ngoài chỉ giới xây dựng, diện tích xây dựng công trình còn được quy định bằng mật độ xây dựng tối đa. Mật độ xây dựng tối đa cho từng thửa đất được quy định cụ thể trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Mật độ xây dựng cho các thửa đất lớn nhất được quy định trong bản đồ như sau:

Công trình nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa 62%.

Công trình công cộng, cơ quan: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Cây xanh:

+ Khuyến khích người dân trồng cây quanh công trình.

+ Tôn tạo nét đẹp cho công trình, trồng các loại cây đa thân, cành mềm, hoa đẹp, chẳng hạn như: bò cạp nước, bằng lăng, hoàng hậu (hoa ban đỏ), giáng hương, lộc vừng,... duy trì tầng cao tán từ 3m- 5m.

+ Các bồn hoa, thảm cỏ được bố trí trên dưới gốc cây trong từng khu đất và các khu thảm xanh xung quanh công trình.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng bảng cân bằng đất đai xây dựng trong các vị trí quy hoạch

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất ở	ONT	24.283	48,19	69
2	Đất công cộng	VHTT,CQ	8.190	16,25	1
3	Đất cây xanh cách ly phòng hộ	CL	3.184	6,32	1
4	Đất cây xanh	CX	2.671	5,30	1
5	Đất xây dựng đài nước, trạm bơm	HTKT	366	0,73	1
6	Đất giao thông,		11.696	23,21	
	Tổng		50.390	100,00	

7. Quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

TT	Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu	Bề rộng mặt $B_{m \geq 6m}$
1	Vận tốc thiết kế (km/h)	20
2	Vận tốc tại nút (km/h)	15
3	Tầm nhìn dừng xe tối thiểu (m)	20
4	Tầm nhìn ngược chiều tối thiểu (m)	20
5	Tầm nhìn vượt xe tối thiểu (m)	100
6	Độ dốc dọc tối đa (%)	9
7	Độ dốc ngang đường (%)	2% hai mái
8	Bán kính đường cong nằm min (m)	15
9	Bán kính đường cong đứng min (m)	
	- Lồi	200
	- Lõm	200
10	Kết cấu mặt đường cứng	Bê tông xi măng

- Giải pháp kết cấu:

Loại đường nội bộ thuộc địa hình miền núi, cấp kỹ thuật 20 ($V_{tk}=20\text{km/h}$):
Tải trọng trục thiết kế 2,5 tấn, kiểm toán với xe vượt tải có tải trọng trục 6,0 tấn.
Kết cấu mặt đường cứng bằng bê tông xi măng.

- Tổng hợp các mặt cắt ngang đường trong khu quy hoạch:

TT	Tên tuyến	Lộ giới	Chiều dài khoảng (m)
1	RD-01	10,0m(2,0+6,0+2,0)	272
2	RD-02	10,0m(2,0+6,0+2,0)	178
3	RD-03	10,0m(2,0+6,0+2,0)	316
4	RD-04	10,0m(2,0+6,0+2,0)	154
5	RD-05	10,0m(2,0+6,0+2,0)	120

7.2. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch chiều cao điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

Không san đắp nền khi chưa xác định được vị trí xây dựng công trình và chưa có quy hoạch thoát nước mưa;

Phải quy hoạch san đắp nền cho phần đất xây dựng công trình (nhà ở, nhà và công trình công cộng, nhà sản xuất, đường giao thông). Phần đất còn lại được giữ nguyên địa hình tự nhiên;

Đảm bảo nước mưa thoát nhanh và không gây xói lở nền đường, nền công trình;

Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; bảo vệ cây lưu niên, lớp đất màu.

- Giải pháp thiết kế san nền.

Kế thừa cốt thiết kế các đồ án liên quan, cao độ đường Hồ Chí Minh nhánh Tây.

Định cos thiết kế mới cho các đường giao thông bám theo nền hiện trạng để tránh đào sâu đắp cao.

Cốt đường giao thông và các khu chức năng được tôn cao theo quy chuẩn cốt ngập lụt và phù hợp với hiện trạng, khớp nối với cao độ của các dự án đang triển khai.

Nguồn đất đắp: lấy tại chỗ để san lấp.

Khối lượng san nền chủ yếu là việc san lấp tạo mặt bằng các khu chức năng và cốt nền giao thông.

Độ dốc và hướng thoát nước mặt khu san nền theo hướng Tây Bắc sang Đông Nam.

- Giải pháp thiết kế thoát nước mưa

+ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Cường độ mưa $q_5 = 133,42 \text{ mm/h}$.

Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào các loại mặt phủ (tính trung bình) = 0,9.

Hệ số phân bố mưa rào = 1.

Vận tốc dòng chảy trong ống V/V_{\min} (vận tốc tự làm sạch).

Độ dốc đặt ống $I = I_{\min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).

- Giải pháp quy hoạch

+ Nước mưa (được quy ước là nước sạch) sẽ được thu vào hệ thống cống kín bố trí dọc 2 bên vỉa hè.

+ Tất cả lượng nước trên các trục đường giao thông được thu gom bằng cống hộp, ống buy bê tông cốt thép đúc sẵn D600, D800, D1000,... đổ vào tuyến chính ra cửa xã, rồi đổ ra mương suối.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tính toán nhu cầu dùng nước.

STT	Các thành phần dùng nước	Đơn vị	Ký hiệu	Giá trị tính toán
1	Dân số được cấp nước (69 lô)	người	N_{tt} (f=90%)	350,00
2	Tiêu chuẩn dùng nước	l/người.ngày	q	100,00
3	Nước cấp cho sinh hoạt	$\text{m}^3/\text{ngày}$	Q_{SH}	28,80
4	Nước dịch vụ	$\text{m}^3/\text{ngày}$	$Q_{CC} = 10\%.Q_{SH}$	2,88
5	Nước thất thoát	$\text{m}^3/\text{ngày}$	$Q_{TT} = 15\%.(Q_{SH}+Q_{CC})$	4,75
6	Nước cho yêu cầu riêng của nhà máy xử lý nước	$\text{m}^3/\text{ngày}$	$Q_{DP} = 10\%.Q_{SH}$	2,88
7	Lưu lượng ngày trung	$\text{m}^3/\text{ngày}$	$Q_{\text{ngày.tb}} = (3+4+5+6)$	39,31

	bình			
8	Hệ số dùng nước không điều hoà		$K_{ngày\max}$	1,20
9	Lưu lượng ngày max	$m^3/ngày$		47,17
10	Lưu lượng giờ max	m^3/h	$Q_h = K_{giomax} * Q_{max} / 24$	6,96
	K_{giomax}		$K_{giomax} = a_{max} * b_{max}$	3,54
	a_{max}			1,2
	b_{max}			2,95

- Giải pháp cấp nước sinh hoạt

Hệ thống cấp nước được thiết kế với mục tiêu đảm bảo cung cấp nước sạch cho các nhu cầu sinh hoạt, công cộng và cứu hỏa cho tất cả các hộ tiêu thụ nằm trong ranh giới dự án;

Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp giữa mạng cấp nước sinh hoạt và mạng cấp nước phòng cháy chữa cháy;

Mạng lưới thiết kế là mạng áp lực thấp;

Tuyến ống phân phối: Mạng lưới đường ống phân phối thiết kế kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước PCCC. Đường ống phân phối được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng cụt (mạng phân nhánh). Đường kính của các tuyến ống này là D110/100. Trên tuyến còn bố trí các van điều tiết, xả cặn, xả khí thích hợp, trụ cứu hỏa.

Tuyến ống dịch vụ: Được đầu nối vào ống phân phối thông qua các đầu nối giảm và đai khởi thủy. Ống cấp nước dịch vụ có đường kính D63/50. Tại đầu các tuyến dịch vụ sẽ bố trí các van chặn.

7.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu tính toán:

DỰ BẢO PHỤ TẢI CẤP ĐIỆN TRẠM BIẾN ÁP TOÀN KHU							
STT	Tên phụ tải		Chỉ tiêu cấp điện		Quy mô tính toán		Phụ tải cấp điện (kW)
1	Phụ tải sinh hoạt	Nhà liên kế có sân vườn	1,35	kW/hộ	69	nhà	93
2	Điện dùng cho công trình công cộng (không có điều hòa)		0,02	kW/m ² sàn	9.828	m ²	197
3	Chiếu sáng đường phố		0,12	kW	31	bóng đèn	4
4	Điện dự phòng 10% tổng phụ tải		10	%	293		3
5	Phụ tải cần thiết						296
6	Hệ số công suất		0,9				
Công suất yêu cầu (kVA)							267

- Nguồn điện lấy từ đường dây điện trung thế 22kV hiện đang đầu nối trạm biến áp hiện có, cần nâng cấp trạm biến áp để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho khu vực định canh định cư.

- Trạm biến áp là trạm Kios có công suất: TBA: 320KVA

- Tuyến đường dây chiếu sáng được kết hợp đi chung trụ BTLT với tuyến hạ thế. Cần đèn chiếu sáng sử dụng bóng đèn LED có công suất từ 50W-100W. Hệ thống chiếu sáng đóng cắt tự động ở 2 chế độ (có thể điều chỉnh theo mùa ...).

Tùy theo nhu cầu phục vụ, mạng lưới thông tin liên lạc được thiết kế cụ thể bởi các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông.

8. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

+ Giai đoạn ngắn hạn theo quy hoạch chi tiết: nước thải sinh hoạt khi được xử lý bằng bể tự hoại đạt tiêu chuẩn thì sử dụng loại hố ga tự thấm hoặc đầu nối chung vào hệ thống thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè.

+ Giai đoạn dài hạn: hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa được tách riêng.

- Vệ sinh môi trường, thu gom chất thải rắn.

+ Lượng chất thải rắn phát sinh: 1,0 Kg/người-ngày;

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: $\geq 95\%$.

+ Phải xây dựng nhà xí hợp vệ sinh, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cá.

+ Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m và có cây xanh che chắn. Chất thải từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý phù hợp (hầm, bể biogas);

+ Chất thải rắn từ hộ gia đình nên được phân loại:

Chất thải hữu cơ: dùng cho chăn nuôi gia súc; xử lý bằng cách chôn lấp cùng với phân gia súc trong đất ruộng, vườn để làm phân bón cho nông nghiệp hoặc sử dụng hầm biogas tái phục vụ sản xuất nông nghiệp;

Chất thải vô cơ: phân loại rồi bỏ vào các thùng rác công cộng, công tác thu gom và xử lý sẽ do công ty vệ sinh môi trường thực hiện.

+ Rác thải sau khi được phân loại chứa vào các thùng rác, sau đó sẽ tập kết về điểm thu gom rác.

- Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật:

+ Theo quy định tất cả các loại đường dây đường ống đều phải đặt dưới vỉa hè. Tuy nhiên, tùy từng trường hợp cụ thể phải bố trí đường dây đường ống trên mặt cắt ngang cũng như trên mặt bằng cho phù hợp.

+ Bố trí cây xanh trên vỉa hè: Việc trồng cây phải không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, khoảng cách tối thiểu đối với bó vỉa 1,0m – 1,5m, từng loại kích thước vỉa hè mà chọn loại cây có rễ phát triển phù hợp, không ảnh hưởng tới hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật đã bố trí trong vỉa hè. Khoảng cách giữa hai cây từ 8 - 20m tùy theo kích thước lô đất nhà ở, tránh trồng cây chắn giữa mặt tiền lô đất.

Điều 2. Giao Ban quản lý dự án, Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai về đồ án quy hoạch để các cơ quan, tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch.

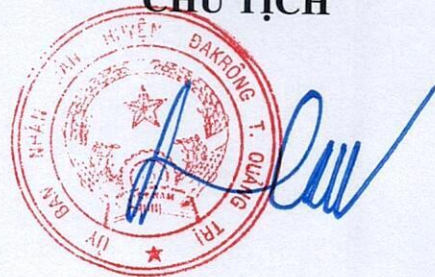
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban quản lý dự án, Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện; Chủ tịch UBND xã Hướng Hiệp, Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tín và Thủ trưởng các ban ngành liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- CVP, các PCVP, CVTH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Thái Ngọc Châu