Người ký: Ủy ban nhân dân huyện Sông Hinh
Email: songhinh@phuyen.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Phú Yên
Thời gian ký: 14.11.2023 15:47:51 +07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN SÔNG HINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3037 /QĐ-UBND	*Sông Hinh, ngày 14 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang

CHỦ TỊCH NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG HINH

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 các Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 của Quốc Hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Quốc hội về việc hợp nhất Luật Xây dựng;

Căn cứ 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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số: 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 về việc Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; Số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Phú Yên ban hành Quy định phân cấp, uỷ quyền và phân công nghiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý;

Căn cứ Thông báo số 01/TB-UBND, ngày 05 tháng 01 năm 2023 của UBND huyện Sông Hinh về việc cho phép lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Quyết định số 702/QĐ-UBND, ngày 20/03/2023 của UBND huyện Sông Hinh về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Nghị quyết số 50/NQ-HĐND ngày 28/09/2023 của HĐND xã Sơn Giang về việc Thống nhất thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Tờ trình số 01/TTr-BQL ngày 06/10/2023 của Ban quản lý nghiệp vụ Về việc thẩm định và phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Thông báo số 02/TB-HĐTĐ ngày 11/10/2023 của Hội đồng thẩm định Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Công văn số 2460/SXD-QHKT ngày 25/10/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên V/v Góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Báo cáo số 04/BC-BQL ngày 30/10/2023 của Ban quản lý nghiệp vụ dự án về tiếp thu và giải trình các ý kiến góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Căn cứ Kết luận số 568-KL/HU ngày 31/10/2023 của Ban thường vụ Huyện uỷ Sông Hinh và Nghị quyết số số 29-/NQ-HU ngày 06/11/2023 của Huyện uỷ Sông Hinh về việc Thống nhất thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Sông Hinh (tại Tờ trình số 83/TTr-KTHT ngày 10/11/2023 và Báo cáo kết quả thẩm định số 91/BC-KTHT ngày 17/10/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: Di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang.

2. Chủ đầu tư, đơn vị tổ chức lập, đơn vị lập đồ án quy hoạch.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng
- Đơn vị Tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý nghiệp vụ.
- Đơn vị lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH TVXD Miền Trung Structure

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Địa điểm quy hoạch: Thôn Hà Giang, xã Sơn Giang.
- Khu vực lập quy hoạch có giới cận như sau:

+ Phía Đông giáp: kênh mương thủy lợi;
+ Phía Tây giáp: đất nông nghiệp;
+ Phía Nam giáp: Suối cạn;
+ Phía Bắc giáp: đường đất và đất nông nghiệp.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá dự án di dời dân ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang đã được UBND huyện Sông Hinh phê duyệt dự án tại quyết định số 2035b/QĐ-UBND ngày 10/9/2010.

- Đáp ứng nhu cầu đất ở và đảm bảo chỗ ở ổn định cho người dân được di dời ra khỏi vùng ngập lụt xã Sơn Giang.

- Phân tích đánh giá hiện trạng quỹ đất và hiện trạng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án, hình thành hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu tái định cư.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đối với khu vực dự án.

- Tạo bộ mặt nông thôn phát triển khang trang, sạch, đẹp. Tạo động lực hình thành phát triển cho toàn bộ khu vực và vùng lân cận.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, kỹ thuật.

5. Tính chất:

- Là khu vực thuận lợi để phát triển dân cư, xây dựng điểm dân cư nông thôn, tạo nguồn lực cho phát triển hạ tầng kỹ thuật khu vực;

- Phát triển không gian công cộng, công viên cây xanh, tạo ra mỹ quan cho khu dân cư thôn Hà Giang;

- Tăng khả năng kết nối quy hoạch theo định hướng của quy hoạch chung xây dựng và các khu quy hoạch đã lân cận khác đã được phê duyệt.

6. Quy mô dân số và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: diện tích khu vực lập đồ án khoảng 6,9 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 600 người (năm 2025).

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

7.1. Bảng Quy mô dân số cho từng loại đất

STT	Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m^2/người)
1	Đất xây dựng nhà ở	≥ 25
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	≥ 5
3	Đất công cộng, dịch vụ	≥ 5
4	Đất cây xanh	≥ 2
Chú thích: Không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện.		

7.2. Bảng Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2025
	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
	- Độ dốc ngang đường	%	i = 2
	- Bán kính đường cong nằm	m	R ≥ 10
2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người.ngđ	80
	- Nước rửa đường	l/m^2.ngđ	0,5
	- Nước tưới cây	l/m^2.ngđ	4
	- Nước cho công trình công cộng	l/ngđ	10% Q_{sh}
3	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	W/người.ngđ	≥ 150
	- Điện dịch vụ thương mại, văn phòng	W/m^2 sàn	30
	- Điện cho công trình công cộng	W/người.ngđ	≥ 15% điện sinh hoạt
	- Điện chiếu sáng công cộng	W/m^2	1-1,5
4	Chỉ tiêu thoát nước thải tối thiểu		
	- Nước thải sinh hoạt		Lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước
	- Nước cho công trình công cộng		
5	Chỉ tiêu chất thải rắn tối thiểu		
	- Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người.ngđ	0,8
6	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu		
	- Sinh hoạt	đôi/hộ	1
	- Công cộng	đôi/ha	50

7.3. Bảng Cơ cấu sử dụng đất.

Stt	Chức năng	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	40.709,54	59,7
2	Đất công trình công cộng	3.010,32	4,4
3	Đất cây xanh - TDTT	1.210,49	1,8
4	Đất giao thông, taluy	23.262,29	34,1
	Tổng diện tích đất	**68.192,64**	**100,0**

7.4. Thống kê chi tiết cơ cấu sử dụng đất

Ký hiệu	Diện tích đất (m^2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	DT đất xây dựng (m^2)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
Đất ở mới	**40.709,54**						
O-1	8.214,82	65	1	3	5.339,63	1,95	Đất ở nông thôn
O-2	8.123,68	65	1	3	5.280,39	1,95	Đất ở nông thôn
O-3	8.123,68	65	1	3	5.280,39	1,95	Đất ở nông thôn
O-4	8.123,68	65	1	3	5.280,39	1,95	Đất ở nông thôn
O-5	8.123,68	65	1	3	5.280,39	1,95	Đất ở nông thôn
Đất công trình công cộng	**3.010,32**						
CC-1	3.010,32	40	1	3	1.204,13	1,20	Đất công trình công cộng
Đất cây xanh - TDTT	**1.210,49**						
CX-1	1.210,49	5	1	1	60,52	0,05	Đất cây xanh -TDTT
Đất giao thông, taluy	**23.262,29**	-	-	-	-	-	
Tổng diện tích đất	**68.192,64**						

7.5. Bảng Thống kê phân lô chi tiết

STT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích 1 lô (m^2)	Tổng diện tích đất (m^2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		DTXD 1 lô (m^2)	Tổng DTXD (m^2)	Tổng diện tích sàn XD (m^2)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
						Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
1	**Đất ở mới**	**155**		**40.709,54**									
1.1	**Khu O-1**	**31**		**8.214,82**									
1.1.1	Lô O-1/1	1	272,60	272,60	65	1	3	177,19	177,19	177,19	531,57	0,65	1,95
1.1.2	Lô O-1/02	1	283,27	283,27	65	1	3	184,13	184,13	184,13	552,39	0,65	1,95
1.1.3	Lô O-1/03	1	280,93	280,93	65	1	3	182,60	182,60	182,60	547,80	0,65	1,95
1.1.4	Lô O-1/04	1	278,58	278,58	65	1	3	181,08	181,08	181,08	543,24	0,65	1,95
1.1.5	Lô O-1/05	1	276,24	276,24	65	1	3	179,56	179,56	179,56	538,68	0,65	1,95
1.1.6	Lô O-1/06	1	273,89	273,89	65	1	3	178,03	178,03	178,03	534,09	0,65	1,95
1.1.7	Lô O-1/07	1	271,55	271,55	65	1	3	176,51	176,51	176,51	529,53	0,65	1,95
1.1.8	Lô O-1/08	1	269,20	269,20	65	1	3	174,98	174,98	174,98	524,94	0,65	1,95
1.1.9	Lô O-1/09	1	266,86	266,86	65	1	3	173,46	173,46	173,46	520,38	0,65	1,95
1.1.10	Lô O-1/10	1	264,51	264,51	65	1	3	171,93	171,93	171,93	515,79	0,65	1,95
1.1.11	Lô O-1/11	1	262,17	262,17	65	1	3	170,41	170,41	170,41	511,23	0,65	1,95
1.1.12	Lô O-1/12	1	247,47	247,47	65	1	3	160,86	160,86	160,86	482,58	0,65	1,95
1.1.13	Lô O-1/13 ÷ O-1/22	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.1.14	Lô O-1/23	1	235,49	235,49	65	1	3	153,07	153,07	153,07	459,21	0,65	1,95
1.1.15	Lô O-1/24 ÷ O-1/30	7	263,91	1.847,37	65	1	3	171,54	1.200,78	1.200,78	3.602,34	0,65	1,95
1.1.16	Lô O-1/31	1	259,69	259,69	65	1	3	168,80	168,80	168,80	506,40	0,65	1,95
1.2	**Khu O-2**	**31**		**8.123,68**									
1.2.1	Lô O-2/1	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95

STT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích 1 lô (m^2)	Tổng diện tích đất (m^2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		DTXD 1 lô (m^2)	Tổng DTXD (m^2)	Tổng diện tích sàn XD (m^2)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
						Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
1.2.2	Lô O-2/02 ÷ O-2/11	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.2.3	Lô O-2/12	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.2.4	Lô O-2/13 ÷ O-2/22	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.2.5	Lô O-2/23	1	251,28	251,28	65	1	3	163,33	163,33	163,33	489,99	0,65	1,95
1.2.6	Lô O-2/24 ÷ O-2/30	7	267,29	1.871,03	65	1	3	173,74	1.216,18	1.216,18	3.648,54	0,65	1,95
1.2.7	Lô O-2/31	1	251,37	251,37	65	1	3	163,39	163,39	163,39	490,17	0,65	1,95
1.3	**Khu O-3**	**31**		**8.123,68**									
1.3.1	Lô O-3/1	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.3.2	Lô O-3/02 ÷ O-3/11	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.3.3	Lô O-3/12	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.3.4	Lô O-3/13 ÷ O-3/22	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.3.5	Lô O-3/23	1	251,28	251,28	65	1	3	163,33	163,33	163,33	489,99	0,65	1,95
1.3.6	Lô O-3/24 ÷ O-3/30	7	267,29	1.871,03	65	1	3	173,74	1.216,18	1.216,18	3.648,54	0,65	1,95
1.3.7	Lô O-3/31	1	251,37	251,37	65	1	3	163,39	163,39	163,39	490,17	0,65	1,95
1.4	**Khu O-4**	**31**		**8.123,68**									
1.4.1	Lô O-4/1	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.4.2	Lô O-4/02 ÷ O-4/11	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.4.3	Lô O-4/12	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.4.4	Lô O-4/13 ÷ O-4/22	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.4.5	Lô O-4/23	1	251,28	251,28	65	1	3	163,33	163,33	163,33	489,99	0,65	1,95
1.4.6	Lô O-4/24 ÷ O-4/30	7	267,29	1.871,03	65	1	3	173,74	1.216,18	1.216,18	3.648,54	0,65	1,95

STT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích 1 lô (m^2)	Tổng diện tích đất (m^2)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		DTXD 1 lô (m^2)	Tổng DTXD (m^2)	Tổng diện tích sàn XD (m^2)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
						Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
1.4.7	Lô O-4/31	1	251,37	251,37	65	1	3	163,39	163,39	163,39	490,17	0,65	1,95
1.5	**Khu O-5**	**31**		**8.123,68**									
1.5.1	Lô O-5/1	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.5.2	Lô O-5/02 ÷ O-5/11	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.5.3	Lô O-5/12	1	250,00	250,00	65	1	3	162,50	162,50	162,50	487,50	0,65	1,95
1.5.4	Lô O-5/13 ÷ O-5/22	10	262,50	2.625,00	65	1	3	170,63	1.706,30	1.706,30	5.118,90	0,65	1,95
1.5.5	Lô O-5/23	1	251,28	251,28	65	1	3	163,33	163,33	163,33	489,99	0,65	1,95
1.5.6	Lô O-5/24 ÷ O-5/30	7	267,29	1.871,03	65	1	3	173,74	1.216,18	1.216,18	3.648,54	0,65	1,95
1.5.7	Lô O-5/31	1	251,37	251,37	65	1	3	163,39	163,39	163,39	490,17	0,65	1,95
2	**Đất công trình công cộng**			**3.010,32**									
2.1	Khu CC-1	1	3.010,32	3.010,32	40	1	3	1.204,13	1.204,13	1.204,13	3.612,39	0,40	1,20
3	**Đất cây xanh - TDTT**			**1.210,49**									
3.1	Khu CX-1	1	1.210,49	1.210,49	5	1	1	60,52	60,52	60,52	60,52	0,05	0,05
4	**Đất giao thông, taluy**			**23.262,29**									
	Tổng diện tích đất			**68.192,64**									

Bảng 7.6. Thống kê đường giao thông

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Vỉa hè phải (m)	Vỉa hè trái (m)	Chiều dài (m)	Diện tích mặt đường, taluy (m^2)	Diện tích vỉa hè (m^2)	Diện tích đường, taluy (m^2)
1	Đường D1	11,5	6,5	2,5	2,5	120,26	781,69	601,30	1.382,99
2	Đường D2	11,5	6,5	2,5	2,5	120,26	781,69	601,30	1.382,99
3	Đường D3	11,5	6,5	2,5	2,5	120,26	781,69	601,30	1.382,99
4	Đường D4	11,5	6,5	2,5	2,5	120,26	781,69	601,30	1.382,99
5	Đường D5	11,5	6,5	2,5	2,5	120,26	781,69	601,30	1.382,99
6	Đường D6	11,5	6,5	2,5	2,5	120,26	781,69	601,30	1.382,99
7	Đường D7	11,5	6,5	2,5	2,5	131,38	853,97	656,90	1.510,87
8	Đường D8	11,5	6,5	2,5	2,5	461,37	2.998,91	2.306,85	5.305,76
9	Đường D9	16,0	9,0	3,5	3,5	466,19	4.195,73	3.263,34	7.459,07
10	Taluy					459,10	688,65		688,65
	Tổng cộng					**2.239,60**	**13.427,40**	**9.834,89**	**23.262,29**

8. Giải pháp thiết kế:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, có bản sắc dân tộc, màu sắc công trình, cây xanh, sân vườn phải phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, với các công trình lân cận và chức năng sử dụng;

- Khi thiết kế mặt đứng chính của dãy nhà cần đảm bảo các nguyên tắc sau: có tầng cao không chênh lệch quá 2 tầng trong một dãy nhà; có hình thức kiến trúc và mái đồng nhất cho một ô, trên mái nhà không được đặt tượng trang trí; có màu sắc chung cho một dãy nhà; thống nhất khoảng lùi xây dựng và hình thức hàng rào cho một dãy nhà; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật thống nhất;

- Tất cả các bộ phận của nhà ở, kể cả móng và các bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới của lô đất xây dựng nhà ở. Trừ những bộ phận được quy định cụ thể.

- Chỉ giới, khoảng lùi xây dựng công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của từng lô đất xây dựng nhà ở phải tuân thủ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt;

- Đảm bảo chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất… đúng với quy định hiện hành;

- Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông, không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%;

- Diện tích trồng cây xanh chiếm tối thiểu 20% diện tích không gian mở trên mặt bằng công trình nhà ở, không trồng các loại cây có gai, có nhựa độc, hấp dẫn côn trùng.

** Giải pháp về xây dựng nhà ở:*

- Thiết kế về công trình nhà ở phải tuân thủ các tiêu chuẩn về thiết kế nhà ở hiện hành;

- Mật độ xây dựng nhà ở: 65%;

- Cao độ nền tầng trệt (tầng 1) so với cao độ vỉa hè: + 0,2m;

- Cao độ sàn tầng trệt (tầng 1) đến sàn tầng 2: +3,8m;

- Cao độ các tầng từ tầng 2 trở lên: +3,6m;

- Đất ở: có diện tích từ 200 - 300 m^2 chiều cao từ 1 tầng, mật độ xây dựng cao, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, tạo nên bộ mặt điểm dân cư sầm uất, tận dụng tối đa quỹ đất ở, mặt đứng kết hợp kiến trúc xanh nhằm giảm hiệu ứng dãy bê tông trong điểm dân cư;

- Bố trí quỹ đất cho dự án xây dựng khu dân cư mới, hạ tầng phải đồng bộ, từ hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải…;

- Các tuyến lớn điều hướng cho khu vực lân cận tự chỉnh trang, góp phần tạo nên bộ mặt khu dân cư đồng bộ.

** Ban công, ô văng, mái đón và các phần nhô ra:*

- Đối với đường có lộ giới rộng 11,5m, độ vươn ban công là 0,9m; Đối với đường có lộ giới rộng 16m, độ vươn ban công là 1,4m. Độ rộng tối đa hết chiều ngang nhà. Không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia;

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón.

** Sân thượng và mái:*

- Sân thượng đối với nhà ở dạng nhà ở nông thôn: Tổng diện tích xây dựng các phòng như phòng ngủ, phòng thờ, phòng giặt, phòng kho… chỉ chiếm tối đa 50% tổng diện tích sàn tầng sân thượng;

- Mái nhà đối với nhà ở dạng nhà ở nông thôn trong Khu nhà ở thấp tầng nếu sử dụng mái ngói phải có diện tích mái ngói chiếm tối thiểu 40% diện tích tầng trên cùng và có độ dốc 30° hoặc 45° so với phương ngang

** Cửa đi và cửa sổ:*

- Mặt đứng chính của các công trình được mở cửa đi và cửa sổ;

- Mặt bên (hướng về sân nhà bên hoặc trục đường) của các công trình được mở cửa đi và cửa sổ (trường hợp này áp dụng cho tất cả nhà ở có khoảng lùi bên).

** Vạt góc tại các giao lộ:*

- Để tăng độ an toàn và đảm bảo tầm nhìn giao thông trong khu ở, công trình công cộng tại góc đường trong khu quy hoạch phải tuân thủ các quy định về vạt góc, không xây cất bất kỳ công trình nổi trên mặt đất nào trong phạm vi này;

- Tùy vào góc giao nhau của đường, kích thước mỗi góc vạt sẽ khác nhau và được tính từ giao điểm 2 đường lộ giới.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

9.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông.

- Hệ thống giao thông của dự án được thiết kế trên nguyên tắc đảm bảo đấu nối với các tuyến đường đối ngoại như đường Sơn Giang - Đức Bình Đông, đường quy hoạch của khu vực. Độ dốc dọc bám theo độ dốc san nền, độ dốc ngang 2%. Các đường nội bộ được thiết kế với vận tốc 40km/h;

- Cao độ thiết kế tim đường giao thông bám theo cao độ đường liên xã Sơn Giang - Đức Bình Đông (Căn cứ hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi Hợp phần 1: Nâng cấp cơ sở hạ tầng giao thông, tiểu dự án PY-02-DR1 nâng cấp 04 tuyến đường huyện Sông Hinh, Tuyến 1: Nâng cấp tuyến giao thông liên xã Sơn Giang - Đức Bình Đông), đường quy hoạch của khu vực.

9.2. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D600, D800 độ dốc cống thiết kế chủ yếu theo độ dốc san nền;

- Hướng dốc thoát nước mưa của dự án từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu gom dọc theo các tuyến đường và thoát ra mương thủy lợi sau đó thoát ra kênh mương phía Đông khu đất và thoát ra sông;

- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống, bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa;

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m đối với cống trên vỉa hè và 0,7m đối với cống chôn dưới lòng đường;

- Bố trí cống chịu tải trọng H30 đối với cống chôn dưới lòng đường;

- Ngoài ra khu vực có giữ lại các tuyến mương và quy hoạch hồ nước để đảm bảo lưu chứa và điều hòa nước cho khu vực.

- Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch.

9.3. Quy hoạch cấp điện.

+ Xây dựng 01 trạm biến áp: Trạm T1 250kVA-22/0,4kV

+ Cáp trung thế 22 kV được thiết kế đi nổi trên các cột điện 10m;

+ Cáp hạ áp 0,4 kV được thiết kế đi nổi trên các cột điện 8,4m;

+ Cáp hạ thế từ trạm biến áp đi đến các tủ điện phân phối. Từ tủ điện cung cấp điện đến các công trình;

+ Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các lô nhà sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình;

+ Hệ thống cấp điện của khu vực quy hoạch chỉ đáp ứng nhu cầu tiêu thụ điện cho các hộ dân và chiếu sáng giao thông, không cấp điện cho các khu vực xung quanh.

9.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước.

+ Cấp nước sinh hoạt: Xây dựng các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính D90, D60mm dọc theo các tuyến đường xung quanh khu vực quy hoạch;

+ Hệ thống cấp nước được xây dựng cách mặt đất từ 0,5m đến 1m;

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy q =10 l/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy theo QCVN 06:2021/BXD. Khoảng cách giữa các họng lấy nước ≤ 120m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước của các họng chữa cháy xung quanh. Xây dựng các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính D110 để cấp nước chữa cháy cho khu dân cư.

+ Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước liên tục;

+ Tại các nút của mạng lưới bố trí van khóa để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cặn;

+ Tiến hành kiểm tra, dò bể các đường ống cấp nước theo định kỳ, khi phát hiện sự cố trên đường ống cấp nước, phải khắc phục ngay để hạn chế thất thoát nước.

9.5. Quy hoạch mạng lưới thoát nước và vệ sinh môi trường.

a) Thu gom và xử lý nước thải:

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống cống nhựa gân xoắn HDPE D200 bố trí dưới vỉa hè thu nước thải sinh hoạt của các hộ dân dọc 2 bên đường, sau đó chờ đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của khu vực;

- Vị trí chờ đấu nối nước thải của dự án được đặt trên đường ĐH 69, vị trí phía Đông Bắc khu đất;

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa;

- Nước thải của các hộ dân được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch;

- Hướng dốc chính thoát nước thải của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Nam về phía Bắc. Hướng dốc chính thoát nước thải của khu vực quy hoạch bám sát theo hướng dốc thiết kế san nền để hạn chế chiều sâu chôn cống;

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất, cống thoát nước thải được nối theo nguyên tắc nối đỉnh cống;

- Cống thoát nước thải là cống tự chảy nên độ dốc đặt cống tối thiểu phải đạt 1/D. Để hạn chế chiều sâu chôn cống và tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thi công, cũng như bảo trì và sửa chữa khi xảy ra sự cố, đối với các tuyến đường có độ dốc nhỏ thì chọn độ dốc đặt cống thoát nước thải bằng độ dốc tối thiểu là 1/D;

- Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải để đảm bảo nước thải lưu thông tốt.

b) Thu gom và quản lý chất thải rắn:

- Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

- Có hai hình thức thu gom rác như sau:

+ Từ các thùng rác công cộng trên các đường phố chính khu vực;

+ Thu gom rác của các hộ dân..

9.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Từ vị trí đấu nối, cáp chính được dẫn đến các tủ cáp chính, từ tủ các chính, cáp phối được dẫn đến các tập điểm (tủ cáp phân phối);

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 1 tủ cáp chính dung lượng 450 đôi;

- Sử dụng cáp thông tin có tiết diện 0,4mm^2 cho cả cáp phối và cáp chính. Cáp viễn thông của khu vực quy hoạch có dung lượng 5, 10, 20, 30, 50, 75, 100, 150, 250 đôi;

- Mạng thông tin của khu quy hoạch được thiết kế đi ngầm trên vỉa hè;

- Các tuyến cáp chính có thể dùng cáp quang hoặc cáp đồng để đi đến các tủ cáp. Các tuyến cáp phối dùng cáp đồng để đi đến các tập điểm;

- Mạng lưới thông tin liên lạc của dự án được thiết kế dạng hình tia

10. Hồ sơ sản phẩm phần quy hoạch:

10.1. Thành phần và nội dung hồ sơ

Stt	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ
I	**Phần bản vẽ**		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH - 01	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp	QH - 02	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH - 03	1/500
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH - 04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch giao thông, CGĐĐ, CGXD và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.	QH - 05	1/500
6	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH - 06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch san nền địa hình	QH - 07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước và PCCC	QH - 08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	QH - 09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	QH - 10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	QH - 11	1/500
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH - 12	1/500
II	**Phần văn bản**		
1	Thuyết minh tổng hợp		
2	Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch.		

10.2. Số lượng sản phẩm

- Thuyết minh tổng hợp (thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan): 09 bộ;

- Quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: 09 bộ;

- Đĩa CD lưu (hoặc USB) giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

11. Các nội dung khác: Theo thuyết minh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm như sau:

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch (Công ty TNHH TVXD Miền trung Structure): Có trách nhiệm giao các thông số kỹ thuật được duyệt ra thực địa cho Chủ đầu tư và

có sự phối hợp của Phòng Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường huyện và UBND xã Sơn Giang.

- Chủ đầu tư dự án:

+ Trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND huyện phê duyệt đồ án phải tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch theo quy định;

+ Lập kế hoạch và hồ sơ cắm mốc giới ra ngoài thực địa trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Trên cơ sở hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt, tổ chức triển khai cắm mốc giới, xác định ranh giới đất đai ngoài thực địa và quản lý theo đúng nội dung Đồ án quy hoạch đã phê duyệt.

+ Tổ chức quản lý theo Đồ án đã được phê duyệt phù hợp với quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

+ Phối hợp với UBND xã Sơn Giang tổ chức quản lý Đồ án quy hoạch phù hợp với quy định quản lý quy hoạch được phê duyệt.

- Các cơ quan, đơn vị liên quan phối hợp công bố công khai Đồ án quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Nông nghiệp và PTNT; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Sơn Giang; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

***Nơi nhận*:**
- Như điều 3;
- CT, các Phó CT UBND huyện;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Đinh Ngọc Dạn