

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK R'LẤP

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

Số: 13 /NQ-HĐND

Đắk R'Lấp, ngày 15 tháng 5 năm 2023

### NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư  
Thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp

### HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP KHOÁ VIII - KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ LẦN THỨ 6

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung  
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 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  
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết  
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ  
Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy  
hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây  
dựng về việc 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 Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2019 của  
UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công  
nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn  
tỉnh Đắk Nông;

Căn cứ Quyết định số 839/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2022 của  
UBND tỉnh Đắk Nông về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm  
2030 tỉnh Đắk Nông cho các huyện, thành phố Gia Nghĩa;



Căn cứ Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu tái định cư Thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp;

Căn cứ Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông;

Xét Tờ trình số 37/TTr-UBND ngày 09 tháng 05 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp; Báo cáo thẩm tra số 24/BC-HĐND, ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Ban Kinh tế - Xã hội Hội đồng nhân dân huyện và ý kiến thảo luận của các đại biểu HĐND huyện tham dự kỳ họp.

## QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Thông qua Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp.

(có Đồ án chi tiết kèm theo).

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân huyện hoàn chỉnh hồ sơ trình cơ quan thẩm quyền thẩm định và phê duyệt Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'Lấp; Tổ chức triển khai thực hiện và định kỳ hàng năm báo cáo HĐND huyện về kết quả thực hiện.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân huyện giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân huyện Đắk R'Lấp khóa VIII, Kỳ họp chuyên đề lần thứ 6 thông qua ngày 15 tháng 5 năm 2023 và có hiệu lực từ ngày thông qua.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy;
- UBMTTQVN huyện;
- Các phòng, ban, đơn vị, đoàn thể cấp huyện;
- Thường trực HĐND, UBND các xã, thị trấn;
- Công Thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, HSNQ.



**CHỦ TỊCH**

**Phan Nhật Thanh**

**NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU TÁI ĐỊNH CƯ THÔN 13, XÃ ĐẮK WER, HUYỆN ĐẮK R'LẤP**  
*(Kèm theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND, ngày 15 tháng 5 năm 2023*  
*của Hội đồng nhân dân huyện Đắk R'Lấp)*

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'lấp;

**2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:**

- Vị trí Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn Thôn 13, xã Đắk Wer, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

- Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Đông Nam: Giáp đất trồng cây lâu năm và đường hiện trạng.

+ Phía Tây Bắc: Giáp đất trồng cây lâu năm và đường Liên xã.

+ Phía Tây Nam: Giáp đất trồng cây lâu năm.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch là 4,53 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 430 người.

**3. Tính chất:** Là Khu tái định cư phục vụ cho công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất Alumin Nhân Cơ; dự án khai thác mỏ bauxit Nhân Cơ và các dự án phục vụ duy trì sản xuất của Công ty Nhôm Đắk Nông - TKV.

**4. Mục tiêu:**

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, phát triển các điểm dân cư và hệ thống kết cấu hạ tầng, quản lý đất đai và đầu tư xây dựng và hướng dẫn xây dựng theo quy hoạch. Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian của đồ án quy hoạch chung.

- Tạo dựng khu dân cư, đô thị văn minh hiện đại được thiết kế đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

- Khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trên địa bàn xã Đắk Wer, góp phần phát triển kinh tế của huyện.

- Giải quyết cấp bách tái định cư cho các hộ dân.

- Đồ án quy hoạch chi tiết là cơ sở để các cấp chính quyền quản lý xây dựng trong khu vực.

**5. Cơ cấu sử dụng đất:**

**a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

Stt	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ Lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>DO</b>	<b>18471,21</b>	<b>40,75</b>
1	Đất ở	DO-01	2845,77	6,28
2	Đất ở	DO-02	4566,57	10,07
3	Đất ở	DO-03	4250,64	9,38
4	Đất ở	DO-04	4199,18	9,26
5	Đất ở	DO-05	2053,01	4,53
6	Đất ở dự trữ	DO-DT	556,04	1,23
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>1530,21</b>	<b>3,38</b>
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>CX</b>	<b>2838,24</b>	<b>6,26</b>
1	Đất cây xanh hoa viên	CX	2097,79	4,63
2	Đất mặt nước	MN	740,45	1,63
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>22487,04</b>	<b>49,61</b>
1	Đất giao thông		19759,87	43,59
2	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp nước	CN	537,02	1,18
3	Bãi xe	BX	984,21	2,17
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1205,94	2,66
	<b>Tổng</b>		<b>45326,70</b>	<b>100,00</b>

Trong đó đất ở gồm:

Stt	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Ghi chú	
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>DO</b>	<b>18471,21</b>	<b>86</b>	<b>LÔ</b>
1	Đất ở	DO-01	2845,77	13	LÔ
2	Đất ở	DO-02	4566,57	22	LÔ
3	Đất ở	DO-03	4250,64	21	LÔ
4	Đất ở	DO-04	4199,18	22	LÔ
5	Đất ở	DO-05	2053,01	08	LÔ
6	Đất ở dự trữ	DO-DT	556,04		

## b) Chi tiêu kiến trúc quy hoạch:

Stt	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐ XD tối đa (%)	Số Tầng cao (Tầng)	Hệ số sdd	Khoảng lùi
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>DO</b>	<b>18471,21</b>				
1	Đất ở	DO-01	2845,77	70	1-3	0.7-2.1	3
2	Đất ở	DO-02	4566,57	70	1-3	0.7-2.1	3
3	Đất ở	DO-03	4250,64	70	1-3	0.7-2.1	3
4	Đất ở	DO-04	4199,18	70	1-3	0.7-2.1	3
5	Đất ở	DO-05	2053,01	70	1-3	0.7-2.1	3
6	Đất ở dự trữ	DO-DT	556,04	70	1-3	0.7-2.1	3
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>1530,21</b>	<b>40</b>	<b>1-2</b>	<b>0.4-0.8</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>CX</b>	<b>2838,24</b>				
1	Đất cây xanh hoa viên	CX	2097,79	5	1	0.05	5
2	Đất mặt nước	MN	740,45				
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>22487,04</b>				
1	Đất giao thông		19759,87				
2	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp nước	CN	537,02	40	1-2	0.4-0.8	
3	Bãi xe	BX	984,21				
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1205,94				
	<b>Tổng</b>		<b>45326,70</b>				

## c) Các chỉ tiêu khác:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về độ vưon ra ban công của nhà ở so với chỉ giới xây dựng</b>		
1	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ < 7,0m	m	0,0
2	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ (12,0÷15,0)m		1,2
3	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ >15,0m		1,4
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về chiều cao tầng của nhà ở</b>		
1	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)	m	4,2
2	Chiều cao các tầng còn lại (không kể chiều cao mái)		3,6
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về chiều cao tầng của công trình công cộng</b>		
1	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)	m	4,5

2	Chiều cao các tầng còn lại		3,6
<b>IV Chỉ tiêu về cao độ nền so với vỉa hè</b>			
1	Nhà ở	m	0,2-0,45
2	Công trình công cộng		0,2 ÷ 0,6
<b>V Chỉ tiêu về mật độ cây xanh tối thiểu</b>			
1	Nhà ở	%	10
2	Công trình công cộng		20

## 6. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc:

- Công trình công cộng: Công trình công cộng (kí hiệu: CC) được bố trí tiếp giáp với đường D2; D4; N2 và đất Bãi xe (kí hiệu BX). Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, mang sắc thái đặc trưng vùng Tây Nguyên. Đảm bảo bán kính phục vụ cho nhân dân vừa tạo điểm nhấn kết nối các không gian kiến trúc trong khu quy hoạch.

- Khu công viên cây xanh (ký hiệu CX) được bố trí tiếp giáp với đường D2; D4; N2 kết hợp với cây xanh đường phố góp phần cải thiện vi khí hậu, tạo không gian sinh hoạt chung cho khu dân cư cũng như tạo cảnh quan đặc trưng cho khu vực.

- Khu nhà ở bao gồm: Quy định chung về xây dựng khu nhà ở: kích thước từng thửa đất được phân chia theo bản vẽ quy hoạch, hình thức kiến trúc công trình nhà ở được thống nhất trên từng tuyến phố.

+ Nhà ở phân lô mới, ký hiệu DO-01... DO-05: Quy hoạch theo các trục đường D1, D2, D3, D4, N1, N2.

- Giao thông được bố trí xuyên suốt đảm bảo tính liên hoàn trong khu ở, sự liên kết nhanh chóng, thuận lợi giữa các khu chức năng trong và ngoài khu dân cư.

- Màu sắc, vật liệu công trình: Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Mái: Khuyến khích sử dụng mái lợp ngói.

- Cổng, tường rào (đối với công trình nhà ở): Hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, chiều cao trung bình 2,0m tính từ cốt vỉa hè. Khuyến khích xây dựng tường rào bằng cây xanh cắt tỉa gọn gàng.

## 7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

### a) Quy hoạch giao thông (Bản vẽ HT-01):

- Kế thừa và đầu nối với các hệ thống giao thông đã có, phù hợp giữa khu vực Quy hoạch và toàn vùng xung quanh.

- Tận dụng tối đa địa hình, hạ tầng cơ sở sẵn có.

- Tuân thủ các quy chuẩn xây dựng, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án:

STT	TÊN ĐƯỜNG	QUY MÔ MCN		CGĐĐ QH (M)	KÝ HIỆU MẶT CÁT
		MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ		
<b>Đường giao thông cấp khu vực</b>					
1	ĐƯỜNG D2	$2 \times 5,25 = 10,5$	$2 \times 4,5 = 9,0$	19,5	MC 1-1
<b>Đường giao thông đối nội</b>					
1	ĐƯỜNG D1, D3, D4, N1, N2	$2 \times 3,5 = 7,0$	$2 \times 3,0 = 6,0$	13,0	MC 2-2

**b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (Bản vẽ HT-02):**

- Quy hoạch cao độ nền:

Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp tổng khu dự án tạo sự thuận lợi về giao thông cũng như công tác xây dựng, đảm bảo thuận lợi cho thoát nước mưa và phù hợp với tình hình xây dựng của các khu vực xung quanh.

- Hệ thống thoát nước mặt:

Bố trí công thoát nước mưa kết hợp các giếng thu nước mặt, giếng thăm dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước chảy theo độ dốc địa hình tự nhiên, trước khi chảy ra suối, ao hồ.

Kích thước, tiết diện công thoát nước phải được tính toán theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và thuận lợi cho quá trình vệ sinh, duy tu bảo dưỡng, công trong giai vận hành khai thác, đồng thời phải thỏa mãn yêu cầu:

+ Không nhỏ hơn D1000m đến D1500m khi đặt dọc theo đường phố cấp đô thị.

+ Không nhỏ hơn D600m khi đặt dọc theo đường phố cấp khu vực và cấp nội bộ.

**c) Quy hoạch hệ thống cấp điện (Bản vẽ HT-03):**

- Nguồn điện: Sử dụng điện cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây 22kV hiện hữu nằm trên đường Liên xã.

- Lưới điện trung thế 22KV: Từ đường dây hiện hữu dọc trên đường Liên xã xây dựng mới đường dây 22KV đi ngầm về 01 trạm biến áp có công suất 250KVA.

- Điện hạ thế 0,4KV: Từ các trạm biến áp đi ngầm dẫn đến các tủ điện cho từng công trình.

- Điện chiếu sáng đi ngầm kết hợp với các trụ đèn chiếu sáng đi nổi trên hè phố (giữa ranh giới 2 lô đất và không bố trí tại các nút giao). Các trục đường trong khu quy hoạch sử dụng đèn Led chiếu sáng có cấp công suất từ 150W/100W treo trên các trụ đèn, chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo theo các tuyến đường trong khu quy hoạch.

**d) Quy hoạch Hệ thống thông tin liên lạc (Bản vẽ HT-04):**

- Tín hiệu cáp quang được lấy từ đường dây thông tin khu vực trên đường Liên xã đi ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch.

**đ) Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC (Bản vẽ HT-05):**

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch: Lấy từ hệ thống cấp nước sạch tại trạm cấp nước sạch (kí hiệu CN).

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu vực quy hoạch: đường ống chính được thiết kế theo kiểu mạch vòng sử dụng ống U.PVC đường kính D110, đường ống nhánh sử dụng ống U.PVC đường kính D60.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chữa cháy được kết hợp với mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt. Bố trí ống trên vỉa hè, chiều sâu chôn ống lớn hơn 0,5m, đoạn băng đường được luồn trong ống thép chịu lực, đảm bảo cung cấp nước thường xuyên, liên tục phục vụ cho sinh hoạt và công tác cứu hỏa.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè thông qua tuyến ống cấp nước cho công tác cứu hỏa (khoảng cách giữa các trụ theo quy định pháp luật về PCCC).

**e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường (Bản vẽ HT-06):**

- Hệ thống thoát nước thải: Đầu tư xây dựng mới hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch. Hệ thống công thoát nước thải sử dụng ống PVC D250; D300 để thu gom kết hợp các hố ga dọc theo các trục đường giao thông nội bộ sau đó chảy theo địa hình tự nhiên từ cao đến thấp và nước thải sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại rác thải tại nguồn và tập trung về các thùng chứa rác, sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dùng về khu xử lý chôn lấp chất thải rắn của Huyện.

**8. Hồ sơ quy hoạch và Chi phí lập quy hoạch:****a) Hồ sơ quy hoạch:**

STT	TÊN BẢN VẼ - HỒ SƠ	TỶ LỆ	SỐ LƯỢNG	
			MÀU	TRẮNG ĐEN
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>			
01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000- 1/5.000	02	05
02	Bản đồ hiện trạng tổng hợp	1/500	02	05
03	Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	02	05
04	Sơ đồ Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	02	05



STT	TÊN BẢN VẼ - HỒ SƠ	TỶ LỆ	SỐ LƯỢNG	
			MÀU	TRẮNG ĐEN
05	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy hoạch Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.</li> <li>- Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.</li> <li>- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.</li> <li>- Quy hoạch hệ thống cấp nước - PCCC.</li> <li>- Quy hoạch thoát nước thải.</li> </ul>	1/500	02	05
06	Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kỹ thuật	1/500	02	05
<b>II</b>	<b>Phần văn bản</b>			
01	Thuyết minh tổng hợp	A4		07
02	Bản vẽ thu nhỏ A3 (trong thuyết minh tổng hợp)	A3	02	05
03	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch	A4		02
04	Các văn bản pháp lý, phụ lục kèm theo	A4		07
<b>III</b>	<b>Đĩa CD Rom ( chứa tất cả các dữ liệu trên )</b>			02

**b) Chi phí lập quy hoạch:** Sau khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm lập biên bản nghiệm thu khối lượng công việc thực tế đã thực hiện đối chiếu chi phí dự toán lập quy hoạch được duyệt để thống nhất chi phí quyết toán theo trình tự, quy định hiện hành./.