

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500,  
khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 1292/QĐ-UBND ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số*

1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh đối với đường Lê Duẩn nối Võ Văn Kiệt;

Căn cứ Công văn số 5394/UBND-KTN ngày 08/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc triển khai lập quy hoạch chi tiết trên địa bàn thị xã Gia Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 6/3/2020 của UBND thành phố Gia Nghĩa về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân;

Căn cứ Công văn số 2620/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông về việc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 223/TTr-QLĐT ngày 12/12/2022; kèm theo Kết quả thẩm định số 05/KQTĐ-QLĐT ngày 12/12/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân, với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

2.1. Vị trí: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông : Giáp Suối Đắk Nông;
- Phía Bắc: Giáp Đường quy hoạch;
- Phía Tây: Giáp Suối Đắk Nông;
- Phía Nam: Giáp Suối Đắk Nông.

**3. Quy mô quy hoạch:**

3.1. Quy mô quy hoạch chi tiết: Diện tích quy hoạch: 80 ha

3.2. Quy mô dân số: Dự kiến: 3.060 người.

**4. Chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

Đại diện chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Gia Nghĩa.

**5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty TNHH tư vấn thiết kế Đắk Quảng.

**6. Tính chất, mục tiêu, lý do lập quy hoạch:**

6.1. Tính chất quy hoạch: Là khu vực phát triển, hình thành khu đô thị của đô thị Gia Nghĩa với chức năng là các nhóm nhà ở kết hợp các không gian xanh tạo cảnh quan, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xã hội, phát triển thương mại dịch

vụ gắn với các khu chức năng công cộng đô thị, là động lực phát triển dân cư, du lịch và thương mại dịch vụ của thành phố Gia Nghĩa.

6.2. Mục tiêu quy hoạch: Nhằm từng bước giải quyết đất ở, nhà ở ổn định cho nhân dân trên địa bàn thành phố, kết hợp việc chỉnh trang đô thị, phát triển dịch vụ thương mại và du lịch sinh thái.

- Hiện nay khu vực quy hoạch khu dân cư tổ dân phố 6 phường Nghĩa Tân nằm trong trung tâm đô thị. Tại khu vực này hiện đang có các dự án đường đô thị như: Tuyến đường Lê Duẩn nối Võ Văn Kiệt; đồng thời trong khu vực hiện nay đã hình thành những cụm dân cư nhỏ, cảnh quan thiên nhiên trong vùng phong phú với suối Đăk Nông chảy qua. Với các đặc điểm nêu trên, việc rà soát, đánh giá tiềm năng phát triển để bố trí sử dụng đất phù hợp là việc rất cần thiết.

- Lập phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất, từng trục chính về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, vị trí và quy mô các công trình ngầm.

- Hình thành một khu đô thị hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với các yêu cầu phát triển đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6.3. Lý do lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa.

- Rà soát hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch, cập nhật các tuyến đường hiện hữu và các khu dân cư sinh sống ổn định.

- Để đáp ứng nhu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị, phù hợp với tình hình thực tế và các quy định liên quan đến đầu tư xây dựng cũng như thúc đẩy đầu tư phát triển kinh tế - xã hội khu vực phường Nghĩa Tân nói riêng và thành phố Gia Nghĩa nói chung.

## 7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT				
STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	QUY CHUẨN	QUY HOẠCH
	Quy mô quy hoạch	ha	80	80
<b>I</b>	<b>Dân số</b>			
1	- Dân số trong khu vực thiết kế	Người	2880-6000	3.060
2	- Số hộ dân tính toán	Hộ	720-1500	765
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
<b>1</b>	<b>Đất đai</b>			
	- Đất dân dụng	m <sup>2</sup> /người	50-80	146,90
	- Đất ở	m <sup>2</sup> /người	28-45	71,27

	- Đất giáo dục trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	Theo tính toán	3,98
	- Đất thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	Theo công trình	13,46
	- Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	3-5	5,64
	-Đất cây xanh công viên	m <sup>2</sup> /người	2-7	7,54
	- Diện tích trung bình đất nhà ở	m <sup>2</sup> /hộ	-	285,09
<b>2</b>	<b>Tầng cao trung bình</b>			
	- Nhà ở	Tầng		1-3
	- Công trình giáo dục	Tầng		1-3
	- Công trình thương mại dịch vụ	Tầng		2-5
	- Công trình công cộng – cơ quan hành chính	Tầng		1-3
<b>3</b>	<b>Mật độ xây dựng trung bình trong các lô xây dựng (netto)</b>			
	- Nhà ở mật độ trung bình	%	60-70%	60%
	- Nhà ở mật độ thấp	%	40-60%	50%
	- Công trình giáo dục	%	40%	40%
	- Đất thương mại dịch vụ	%	60-75%	60-75%
	- Đất công trình công cộng - cơ quan hành chính	%	40%	40%
<b>4</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>			
	- Trường Mầm non	50 Cháu/1000dân	151	
		12m <sup>2</sup> /cháu	1812	12165
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>			
	- Tính đến đường liên khu vực	%	>6%	>6%
	- Tính đến đường khu vực	%	>13%	>13%
	- Tính đến đường phân khu vực	%	>18%	>18%
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	- Cấp nước sinh hoạt	Lít/ng-ng	>80	100
	- Công trình công cộng dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup>	2	2
	- Trường Mầm non	Lít/cháu	75	75
	- Tưới cây, hoa viên	lít/m <sup>2</sup>	3	3
	- Nước rửa đường	lít/m <sup>2</sup>	0,4	0,5
	- Cấp nước phòng cháy chữa cháy	72m <sup>3</sup> /đám cháy	2 đám	2 đám
<b>3</b>	<b>Thoát nước</b>			

	- Thoát nước bản sinh hoạt	% nước SH	80%	80%
	- Thoát nước bản trường học, công trình công cộng	% nước SH	80%	80%
	- Rác thải	Kg/ng-ngày	0,9 Kg/người	1 Kg/người
<b>4</b>	<b>Cấp điện</b>			
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	330	330
	- Cấp điện cơ quan, công trình công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	30	30
	- Nhà trẻ Mầm non	Kw/cháu	0,2	0,2
	- Trường học	Kw/hs	0,15	0,15
	- Dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	30	30
	- Chiếu sáng đường phố	W/m <sup>2</sup>	1	1
	- Hoa viên, cây xanh	W/m <sup>2</sup>	0,5	0,5

## 8. Quy hoạch sử dụng đất:

### 8.1. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ %
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>219.719</b>	<b>27,46</b>
<i>a</i>	<i>Đất ở mật độ trung bình</i>	<i>67.459</i>	<i>8,43</i>
<i>b</i>	<i>Đất ở mật độ thấp</i>	<i>143.831</i>	<i>17,98</i>
<i>c</i>	<i>Đất ở khu tái định cư Công an</i>	<i>8.429</i>	<i>1,05</i>
<b>2</b>	<b>Đất công cộng - hành chính</b>	<b>17.250</b>	<b>2,16</b>
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>37.152</b>	<b>4,64</b>
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>12.165</b>	<b>1,52</b>
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>107.804</b>	<b>13,48</b>
<i>a</i>	<i>Đất cây xanh công viên – thể dục thể thao</i>	<i>23.058</i>	<i>2,88</i>
<i>b</i>	<i>Cây xanh cách ly</i>	<i>54.939</i>	<i>6,87</i>
<i>c</i>	<i>Diện tích mặt nước</i>	<i>29.807</i>	<i>3,73</i>
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh du lịch sinh thái</b>	<b>177.599</b>	<b>22,20</b>
<b>7</b>	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	<b>15.358</b>	<b>1,92</b>
<b>8</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị - khu xử lý nước thải</b>	<b>20.124</b>	<b>2,52</b>
<b>9</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>192.829</b>	<b>24,10</b>
<i>a</i>	<i>Đất giao thông đô thị</i>	<i>60.572</i>	<i>7,57</i>
<i>b</i>	<i>Đất giao thông khu ở và taluy</i>	<i>132.257</i>	<i>16,53</i>
<b>Tổng diện tích</b>		<b>800.000</b>	<b>100,00</b>

8.2. Bảng tổng hợp sử dụng đất theo lô: Theo đồ án được duyệt.

- Đối với bản đồ chi tiết phân lô trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân: Để xác định các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nhằm phục vụ thiết kế bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình, hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực dân cư hiện có; bản đồ chi tiết phân lô được thực hiện khi lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

8.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Đất ở: Tổng diện tích 219.719m<sup>2</sup>, chiếm 27,46% diện tích toàn khu vực, bao gồm đất ở mật độ trung bình, đất ở mật độ thấp và đất ở của khu tái định cư Công an.

- Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích 37.152m<sup>2</sup>, chiếm 4,64% diện tích toàn khu vực. Các công trình được bố trí tại khu vực thuận tiện về giao thông đối ngoại, về địa hình cảnh quan để khai thác dịch vụ.

- Đất công cộng - hành chính: Tổng diện tích 17.250m<sup>2</sup> chiếm 2,16% diện tích toàn khu vực. Là quỹ đất dành cho các công trình phục vụ công cộng, cộng đồng như tổ dân phố, điểm sinh hoạt cộng đồng, câu lạc bộ,...

- Đất cây xanh, mặt nước: Tổng diện tích 107.804m<sup>2</sup> chiếm 13,48% diện tích toàn khu vực. Bao gồm đất cho các công viên- thể dục thể thao, hoa viên nhỏ phân bố đều trong toàn khu, đất cây xanh cách ly khu xử lý nước thải thành phố, đất cây xanh cách ly bảo vệ suối Đắc Nông, mặt nước suối Đắc nông.

- Đất du lịch sinh thái: Tổng diện tích 177.599 m<sup>2</sup> chiếm 22,2% diện tích toàn khu vực.

- Đất an ninh quốc phòng: Trung tâm huấn luyện: Diện tích 15.358m<sup>2</sup> chiếm 1,92% tổng diện tích.

- Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị: Khu xử lý nước thải thành phố: Diện tích 20.124m<sup>2</sup> chiếm 2,52% tổng diện tích.

- Đất giao thông: Diện tích 192.829m<sup>2</sup> chiếm 24,10% diện tích toàn khu vực. Bao gồm các tuyến đường giao thông đô thị như: Đường số 1, đường số 2, đường số 3 theo đồ án và các tuyến đường phân khu vực, đường nội bộ phục vụ vào các nhóm nhà ở trong khu vực đồ án quy hoạch.

## **9. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:**

9.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng chính.

a) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực: Không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch phát triển theo các cụm và theo hướng tuyến của dòng suối Đắc Nông chảy qua khu vực. Từ đây kết hợp với nguyên tắc vạch tuyến đường giao thông bám theo đường đồng mức để tạo nên các trục kiến trúc – cảnh quan, tạo nên sắc thái riêng cho không gian cảnh quan đô thị bao gồm: Yếu tố thiên nhiên, yếu tố công trình kiến trúc nhà ở, thương mại, công cộng,... tại các cụm trong khu vực.

b) Các tuyến, trục cảnh quan và điểm nhấn không gian chính:

- Tuyến không gian kiến trúc đô thị dọc đường quy hoạch số 2 và số 3: Đây là các tuyến đường mang tính kết nối khu quy hoạch với các khu vực lân cận, đồng thời có bề rộng mặt đường rộng, đồ án bố trí các loại hình đất ở với các loại hình đa dạng, đất công viên cây xanh, đất thương mại dịch vụ trên các tuyến đường này nhằm kiến tạo nên bộ mặt đô thị hiện đại khang trang.

- Tuyến đường số 18 trong quy hoạch: Là tuyến đường chạy dài theo hướng Bắc Nam, bố trí hai bên tuyến đường là các dãy nhà ở biệt thự và các công trình thương mại dịch vụ lớn, đất du lịch sinh thái,... tạo ra cảnh quan xanh mát gần gũi thiên nhiên nổi bật là kiến trúc công trình thương mại.

- Dải cây xanh du lịch sinh thái kết hợp mặt nước suối Đắc Nông chảy bao quanh khu vực: Đồ án tôn tạo cảnh quan nơi này, bố trí dải cây xanh du lịch sinh thái nhằm bảo vệ mặt suối, tương lai khi được đầu tư đồng bộ sẽ tạo lập nên một không gian mở thoáng đãng xanh mát dọc suối Đắc Nông, kết hợp khai thác các loại hình dịch vụ nghỉ dưỡng.

c) Các cụm không gian trọng tâm:

- Cụm không gian công trình nhà ở thiết kế theo lối ô bàn cờ ở trung tâm khu đất: Với địa hình bằng phẳng, đồ án cập nhật lại dự án nhà ở của cán bộ chiến sĩ Bộ đội Biên phòng tỉnh, tạo lập không gian kiến trúc hiện đại, khang trang, đồng bộ.

- Cụm không gian dịch vụ thương mại phía Đông đồ án: Tận dụng lợi thế về giao thông đối ngoại thuận lợi và địa hình cảnh quan đẹp kết hợp cây xanh mặt nước để hình thành cụm không gian kiến trúc cảnh quan trọng điểm của đồ án.

- Cụm công trình trường học, nhà ở, cây xanh phía Tây: Khai thác địa hình sườn đồi đặc trưng cùng tầm nhìn thoáng về mặt suối, để bố trí những dãy nhà ở mật độ thấp trên triền đồi nhìn về suối Đắc Nông, với điểm nhấn kiến trúc là công trình giáo dục. Tất cả kiến tạo nên một cụm kiến trúc - cảnh quan đặc trưng của Tây Nguyên.

- Ngoài ra, các cụm cây xanh, vườn hoa bố trí xen kẽ trong khu dân cư nhằm tạo ra môi trường sống hoàn hảo, cụm cây xanh, vườn hoa trong khu dân cư nhằm tạo sân chơi sinh hoạt cộng đồng linh hoạt cho trẻ em và người già có khoảng cách di chuyển ngắn và an toàn với giao thông đô thị.

9.2. Thiết kế đô thị:

a) Về hình khối kiến trúc, màu sắc trang trí, vật liệu xây dựng:

- Tuân thủ các quy định về tầng cao và chiều cao từng tầng, khoảng lùi, màu sắc, hình thức hàng rào, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công, ... trên từng dãy phố.

- Đối với các công trình hiện hữu, những công trình xuống cấp khi tiến hành sửa chữa, xây mới cần chú trọng cải tạo, với hình thức kiến trúc hiện đại,

bổ trí xây dựng hoa viên nội bộ tạo tăng diện tích cây xanh, tạo không gian xanh cho các công trình.

b) Đối với không gian mở: Không gian mở được phân chia thành nhiều cấp độ với chức năng sử dụng, nhu cầu phục vụ và hình thức tổ chức không gian khác nhau. Không gian mở ở đây là các khu cây xanh, mặt nước, thảm hoa, chỗ ngồi nghỉ ngơi ... Trên nền hình khối không gian và mặt đứng các toà nhà ở thì cây xanh tại các trục đường là yếu tố quan trọng để tạo cảnh quan cho khu vực quanh nhà ở, tạo sự chuyển tiếp hài hoà với các khu vực khác.

c) Về mật độ xây dựng, chiều cao, khoảng lùi:

- Đối với khu nhà ở và các công trình công cộng, khi xây dựng phải xác định theo cốt nền quy hoạch từng lô đất, tuân thủ theo cao độ nền thiết kế, mật độ xây dựng, khoảng lùi tuân thủ theo quy định quản lý kiến trúc của đồ án quy hoạch được duyệt.

**Bảng thống kê mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi.**

STT	Loại công trình	Tầng cao	Khoảng lùi tối thiểu (m)		Mật độ xây dựng tối đa (%)
			trước	Sau	
1	Khu thương mại dịch vụ	2-5	8	5	75
2	Công trình công cộng	1-3	8	5	40
4	Nhà ở mật độ trung bình	1-5	3	0-2	60
5	Nhà mật độ thấp	1-3	3	0-2	50
6	Cây xanh du lịch sinh thái	1	10	5	10
7	Khu cây xanh công viên, thể dục thể thao	1	10	5	10

**\* Ghi chú:**

- Mật độ xây dựng đối với các lô đất ở được xác định trong đồ án quy hoạch theo Bảng thống kê mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi cho từng ô đất.

- Đối với các lô đất ở riêng lẻ có chiều cao  $\leq 25$  m, có diện tích nhỏ  $\leq 100\text{m}^2$  thì được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% (Mục 2.7.7 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

- Đối với các lô đất ở có diện tích nhỏ từ 100 - 200 $\text{m}^2$  thì được phép áp dụng theo Bảng 2.8, Mục 2.6.3 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Cao độ nền tầng trệt tuân theo bản vẽ đồ án được duyệt và quy định quản lý kiến trúc xây dựng kèm theo đồ án;



## **10. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

### 10.1. Phương án san nền:

Cao độ nền chung khu vực: Trên cơ sở các số liệu đo đạc thu thập được, các cao độ hiện trạng của các tuyến đường trong khu vực và các cao độ hiện trạng của các khu dân cư hiện hữu và cao độ ngập lụt đã lựa chọn để tính toán cao độ khống chế nền cho khu vực.

- Cao độ khống chế cho từng lô được xác định bởi cao độ của các nút giao thông bao quanh.

- Đảm bảo phương án san lấp hạn chế tối đa phá vỡ địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp là thấp nhất.

- San nền theo nguyên tắc đảm bảo thuận lợi cho việc thoát nước tự chảy, không bị ngập úng, sạt lở.

- Độ dốc đường thiết kế  $>0,4\%$  để đảm bảo thoát nước theo phương pháp tự chảy.

### 10.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mặt của toàn khu vực được xây dựng trên cơ sở bám sát đặc điểm lưu vực hiện trạng và quy hoạch san nền của khu vực, đảm bảo thoát nước theo phương pháp tự chảy.

- Hướng thoát nước chính về vùng trũng phía trung tâm khu vực, nhằm đảm bảo tiêu thoát nước nhanh nhất cho toàn khu vực.

## **11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### 11.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

#### a) Giải pháp quy hoạch:

- Tổ chức hệ thống đường giao thông trong khu vực cơ bản tuân thủ theo định hướng từ quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa. Bố trí các cấp độ đường: Đường chính khu vực - đường khu vực - đường phân khu vực - đường nội bộ.

- Tổ chức các đường giao thông cần bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp lớn.

- Mạng lưới giao thông của toàn khu vực được hình thành từ 03 đường quy hoạch chung là đường số 1, đường số 2 và đường số 3; đây là đường giao thông đối ngoại của khu vực. Từ các trục đường giao thông đối ngoại này, kết hợp hệ thống đường đã có sẵn của khu tái định cư Bộ đội Biên phòng và một phần giao thông của khu tái định cư cán bộ, chiến sĩ công an, sẽ kết nối hoàn thiện hệ thống giao thông phía Bắc của toàn khu vực.

- Khớp nối với các đường trong quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết lân cận đã được phê duyệt.

- Tôn trọng các đường giao thông hiện hữu trong khu vực dân cư sinh sống, từ đó có giải pháp kết nối với mạng lưới đường thiết kế mới trong nội khu vực.

Đảm bảo giao thông thông suốt, tính kết nối thuận tiện giữa các khu vực trong dự án, khu lân cận và các khu vực khác của thành phố.

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực phải được thiết kế hợp lý nhằm đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông tại các giao lộ và kết nối trực tiếp đến từng lô đất.

b) Thống kê đường theo quy hoạch:

<b>BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG</b>					
STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)		
			Lộ giới	Mặt đường	Vĩa hè
<b>ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>		<b>2.216</b>			
1	Đường số 1	698	30,00	20	10,00
2	Đường số 2	718	24,00	14	10,00
3	Đường số 3	800	28,00	18	10,00
<b>ĐƯỜNG GIAO THÔNG KHU Ở</b>		<b>10.080</b>			
1	Đường số 4	180	18,50	10,5	8,00
2	Đường số 5	544	16,00	8	8,00
3	Đường số 6	283	15,50	7,5	8,00
4	Đường số 7	366	16,50	5,5	11,00
5	Đường số 8	434	12,00	6	6,00
6	Đường số 9	222	12,00	6	6,00
7	Đường số 10	96	12,00	6	6,00
8	Đường số 11	290	12,00	6	6,00
9	Đường số 12	331	12,00	6	6,00
10	Đường số 13	509	12,00	6	6,00
11	Đường số 14	333	16,00	8	8,00
12	Đường số 15	727	16,00	8	8,00
13	Đường số 16	329	16,00	8	8,00
14	Đường số 17	480	16,00	8	8,00
15	Đường số 18	566	20,00	10	10,00
16	Đường số 19	224	12,00	6	6,00
17	Đường số 20	100	12,00	6	6,00
18	Đường số 21	281	12,00	6	6,00
19	Đường số 22	230	12,00	6	6,00

20	Đường số 23	185	12,00	6	6,00
21	Đường số 24	890	12,00	6	6,00
22	Đường số 25	226	12,00	6	6,00
23	Đường số 26	178	12,00	6	6,00
24	Đường số 27	178	18,00	10	8,00
25	Đường số 28	1022	12,00	6	6,00
26	Đường số 29	257	12,00	6	6,00
27	Đường số 30	192	12,00	6	6,00
28	Đường số 31	204	12,00	6	6,00
29	Đường nội bộ số 1	110	6,00	6	-
30	Đường nội bộ số 2	68	6,00	8	-
31	Đường nội bộ số 3	45	8,00	8	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.296</b>			

### 11.2. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

#### a) Giải pháp cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước của khu vực khoảng: 1088m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Lưu lượng nước chữa cháy cho 2 đám cháy xảy ra đồng thời, với lưu lượng mỗi đám cháy 72m<sup>3</sup>.

#### b) Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ trạm cấp nước của đô thị Gia Nghĩa tại khu vực Sùng Đức.
- Từ tuyến cấp nước khu vực đầu nối vào khu quy hoạch trên tuyến đường Lê Duẩn rẽ nhánh vào khu quy hoạch (Đường số 1 và Đường số 2), xây dựng các tuyến ống chính D200 và các tuyến ống nhánh D100 phân phối đến các tuyến cấp nước sinh hoạt D40, tạo thành dạng mạch vòng khép kín cấp nước cho toàn khu vực.

- Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các tuyến đường trong dự án. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE áp lực PN 10, ống đi trên vỉa hè với độ sâu chôn ống tính tới đỉnh ống tối thiểu 0,5m, ống đi dưới lòng đường độ sâu chôn ống tính tới đỉnh ống tối thiểu 0,7m so với cao độ hoàn thiện.

- Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước trong dự án, đồng thời đảm bảo việc giao cắt với các đường ống khác trong dự án.

#### c) Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Trên các tuyến ống cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa theo quy phạm, với khoảng cách ≤150m.

- Bố trí những vị trí thuận lợi cho xe chuyên dùng lấy nước khi có sự cố, ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các sông và hồ gần nhất để chữa cháy.

### 11.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

#### a) Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt:

- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Nước thải từ công trình công cộng lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước công cộng.

- Tổng lưu lượng nước thải khu vực quy hoạch khoảng  $871\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

#### b) Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng là hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt từ nhà dân, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ cơ bản được xử lý sơ bộ bằng hệ thống các bể tự hoại trước khi được dẫn vào hệ thống công thoát nước thải của khu vực để đưa về trạm xử lý.

- Hệ thống đường ống thu nước thải được thiết kế xây dựng là ống nhựa HDPE đường kính D200 đến D250 mm. Độ dốc đường ống lấy bằng độ dốc của đường hoặc tối thiểu  $i = 1/D$  (D là đường kính ống).

- Hệ thống mương thu nước thải được đặt phía sau nhà. Sau khi thu gom đổ vào mạng lưới đường ống tự chảy có đường kính D200-D250 mm.

- Khu vực đã bố trí 01 trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố.

- Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn dẫn xả ra nguồn tiếp nhận.

- Độ sâu chôn cống điểm đầu tối thiểu là 0,5 m (tính từ đỉnh cống) đối với cống trên vỉa hè; 0,7m đối với cống qua đường, tối đa là 6m.

#### c) Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn: 1kg/người/ngày đêm, tỷ lệ thu gom đạt 80%.

- Tiêu chuẩn rác thải công trình công cộng: 10% rác thải sinh hoạt;

- Tổng lượng rác thải ước tính: khoảng 3 tấn/ngày đêm.

- Khu vực các hộ dân, khu vực công cộng phải có thùng rác và tổ chức thu gom chất thải rắn từ các hộ gia đình bằng xe đẩy tay đến điểm tập trung chất thải rắn, lượng rác này được đơn vị có chức năng về môi trường đô thị thu gom trực tiếp, sau đó sẽ vận chuyển rác thải đến địa điểm xử lý theo quy định.

- Rác thải được thu gom bằng các thùng đựng rác theo quy định và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn đô thị Gia Nghĩa tại thôn Đồng Tiến, xã Đắk Nĩa để xử lý theo quy định.

### 11.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Phụ tải điện: Tổng phụ tải tính toán toàn khu vực khoảng  $S = 3.791(\text{kVA})$ ; dự kiến bố trí 06 trạm biến áp có công suất từ 400 kVA đến 1000 kVA.

## b) Nguồn điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đấu nối thông qua các nhánh đường dây 22 kV ở tuyến đường Lê Duẩn rẽ nhánh vào khu vực quy hoạch theo đường số 3 bằng phương pháp chia rẽ nhánh.

## c) Lưới điện:

- Mạng lưới cấp trung thế 22 kV: Từ các tuyến cáp trục 22 kV, quy hoạch xây dựng các tuyến cáp nhánh 22 kV đi ngầm cấp điện cho các trạm biến áp hạ thế 22/0,4 kV trong khu vực dự án.

- Trạm biến áp: Bố trí trạm biến thế 22/0,4 kV tính cho các phụ tải cho các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất ở hiện trạng chỉnh trang chiếu sáng giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bán kính cấp điện của các trạm nhỏ hơn hoặc bằng 350 m để đảm bảo cấp điện cho các phụ tải dự kiến.

## d) Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005, quy chuẩn QCVN 07:2010/BXD và QCVN 07-7:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

- Bố trí 03 tủ điều khiển chiếu sáng trong khu vực.

- Đèn chiếu sáng dùng đèn LED, công suất từ 70W đến 150W.

## 11.5. Quy hoạch hệ thống thông tin - viễn thông:

- Việc thiết kế các hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

+ Đảm bảo độ tin cậy: Dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

+ Đảm bảo khả năng mở rộng: Dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.

+ Đảm bảo công năng đầy đủ: Có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực.

+ Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: Dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.

+ Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: Đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.

+ Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: Đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

- Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến cho toàn khu quy hoạch: 1195 thuê bao

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc, viễn thông tạo điều kiện thuận lợi về mặt thông tin liên lạc, internet,... đáp ứng nhu cầu sử dụng, mở rộng và phát triển các dịch vụ viễn thông trong tương lai đối với người dân sinh sống trong khu đô thị.

- Xây dựng hệ thống các tuyến đường dây thông tin bằng cáp ngầm trên vỉa hè tuân thủ theo các quy định liên quan.

## 12. Đánh giá môi trường chiến lược:

### a) Các nguồn có thể gây ô nhiễm:

- Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Các khu vực đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.

- Tác động từ công trình xây dựng các khu chức năng (khu nhà ở, khu công trình công cộng, thương mại...).

- Môi trường nước thải.

- Chất thải rắn: Tình trạng phổ biến hiện nay là từ việc gia tăng dân số trong khu vực dẫn đến khả năng phát sinh chất thải rắn, tạo áp lực lên khả năng thu gom, xử lý tiêu hủy tại địa phương. Điều này là nguyên nhân chủ yếu gây nên tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí và sức khỏe cộng đồng.

- Môi trường khí thải, tiếng ồn từ các phương tiện giao thông, máy móc phục vụ xây dựng.

- Tác động từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Việc thay đổi, chuyển đổi cơ cấu sử dụng từ đất trồng cây nông nghiệp sang phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng các khu dân cư, công trình thương mại dịch vụ nhằm thúc đẩy kinh tế, làm ảnh hưởng một phần đến sản xuất, phát triển nông nghiệp tại khu vực.

- Việc phát triển các khu dân cư, thương mại dịch vụ... vượt mức sẽ làm tăng diện tích bê tông hóa, tăng nhiệt độ, giảm ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước; đồng thời giảm diện tích mặt nước còn ảnh hưởng đến điều hòa vi khí hậu của khu vực.

- Việc vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung sẽ ảnh hưởng đến các khu lân cận trong khu vực. Bên cạnh việc đảm bảo khoảng cách ly an toàn, cần có những biện pháp đánh giá tác động và đưa ra phương án khắc phục cụ thể theo dự án.

### b) Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường.

- Ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh;

- Khuyến khích sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch;

- Khai thác, sử dụng hợp lý tài nguyên nước, đảm bảo các quy định về môi trường; thực hành tiết kiệm, tận dụng tối đa các vật dụng còn sử dụng được; thu gom và bán phế liệu các loại chất thải có thể tái chế... để giảm thiểu lượng rác thải phát sinh hằng ngày;

- Có các chế tài nhằm bảo vệ hành lang sông suối, mặt nước, các khu vực dễ sạt lở.

- Vật liệu vật tư trong quá trình san lấp, xây dựng cần được che chắn, tưới rửa để hạn chế phát tán bụi đất ra môi trường.

- Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

**13. Nguồn vốn lập quy hoạch:** Vốn ngân sách và các vốn hợp pháp khác.

**Điều 2.** Biện pháp tổ chức thực hiện việc quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nghĩa Tân.

- Phòng Quản lý đô thị (đại diện chủ đầu tư) có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này; quản lý đầu tư và xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định Nhà nước hiện hành.

- Trong thời hạn 15 ngày (kể từ ngày được phê duyệt), đại diện chủ đầu tư phối hợp với các phòng, ban liên quan của thành phố, UBND phường Nghĩa Tân tổ chức công bố công khai cho nhân dân trên địa bàn về nội dung quy hoạch để người dân nghiêm túc thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

Phòng Quản lý đô thị (đại diện chủ đầu tư) tổ chức thực hiện cắm mốc giới theo nội dung quy hoạch trên thực địa, bàn giao, quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được phê duyệt.

Phòng Quản lý đô thị (đại diện chủ đầu tư) hoàn chỉnh dự thảo Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt, trình UBND thành phố Gia Nghĩa ký ban hành. Quy định quản lý quy hoạch được UBND thành phố Gia Nghĩa phê duyệt kèm theo là căn cứ để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, quản lý đất đai,...theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND thành phố, phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Tân và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD, GTVT, TNMT, KHĐT, TC (đ/b);
- Báo Đắk Nông;
- Đài PT và TH Đắk Nông;
- TT. Thành ủy (b/c);
- TT. HĐND TP (b/c);
- CT các PCT UBND TP;
- Trung tâm VH, TT và TT thành phố;
- Trang TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đỗ Tấn Sương**