

Số: 1793/QĐ-UBND

Gia Nghĩa, ngày 25 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới tổ 1, phường Nghĩa Đức**

**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 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 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2013 ngày 06/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2024 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành 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 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đến năm 2030 định hướng đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị đối với Khu đất kêu gọi đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Cao Nguyên và Dự án tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ và nhà phố;

Căn cứ Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên dự án và chiều cao công trình tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị đối với Khu đất kêu gọi đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Cao Nguyên và Dự án tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ và nhà phố;

Căn cứ Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 08/8/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên dự án và chiều cao công trình tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị đối với Khu đất kêu gọi đầu tư thực hiện Dự án Khách sạn Cao Nguyên và Dự án tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ và nhà phố;

Căn cứ Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phường Nghĩa Đức mở rộng;

Căn cứ Công văn số 506/UBND-NNTNMT ngày 24/01/2024 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc lập quy hoạch chi tiết Khu đất diện tích 29.998 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị mới số 1, phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Công văn số 481/UBND-QLĐT ngày 08/03/2024 của UBND thành phố Gia Nghĩa về việc lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đối với khu đất thuộc dự án Khu đô thị mới số 1, phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Thông báo số 139/TB-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2024 của UBND thành phố về Kết luận, chỉ đạo của UBND thành phố Gia Nghĩa tại Phiên họp chuyên đề Thành viên UBND thành phố Gia Nghĩa ngày 19/4/2024;

Căn cứ Công văn số 2399/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới số 1 phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Công văn số 2570/STNMT-QHGD ngày 30/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới số 1 phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Công văn số 587/PC07 ngày 30/9/2024 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đắk Nông về việc phúc đáp một số giải pháp về phòng cháy chữa cháy đối với đồ án quy hoạch;

Căn cứ Công văn số 2575/SXD-QHKT&PTĐT ngày 22/10/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới số 1 phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Thông báo số 1114-KL/ThU ngày 08/10/2024 của Thường trực Thành ủy về Kết luận Thường trực Thành ủy;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 1100-KL/ThU ngày 09/10/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy;

Căn cứ Thông báo số 1109-KL/ThU ngày 22/10/2024 của Thành ủy Gia Nghĩa về Kết luận Hội nghị lần thứ 18, Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố (khóa XII);

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 320/TTr-QLĐT ngày 24/10/2024; kèm theo Kết quả thẩm định số 04/KQTĐ-QLĐT ngày 24/10/2024.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới tổ 1, phường Nghĩa Đức, với các nội dung cụ thể như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới tổ 1, phường Nghĩa Đức.

**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 Đức, thành phố Gia Nghĩa.

2.2. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp Hồ trung tâm.
- Phía Tây: Giáp Hồ trung tâm và Quảng trường trung tâm
- Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (cũ);
- Phía Đông: Giáp đường Nơ Trang Long;

**3. Quy mô quy hoạch:**

3.1. Quy mô diện tích quy hoạch: 29.998m<sup>2</sup> (2,99ha).

3.2. Quy mô dân số dự kiến: 136 người với 36 hộ.

**4. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Gia Nghĩa.

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

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

6.1. Tính chất quy hoạch: Là khu vực phát triển trong vùng lõi trung tâm đô thị với chất lượng cao; định hướng là khu vực xây dựng khu đô thị mới với chức năng chính là các công trình thương mại dịch vụ và nhà phố được định hướng tại Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông.

6.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Đánh giá khu đất quy hoạch và khu vực xung quanh để đề xuất các chỉ tiêu, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan đến khu đất quy hoạch nhằm xây dựng Khu

đô thị mới với các hạng mục chính như: Nhà phố thương mại, Khu dịch vụ thương mại, cây xanh, hạ tầng giao thông đô thị có liên quan.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ dự án Quảng trường Trung tâm đang triển khai xây dựng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan; kết nối đồng bộ với các tuyến đường hiện hữu và các tuyến đường thuộc các đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt cụ thể: Phía Nam kết nối tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi cũ (*đường quy hoạch khu Quảng trường Trung tâm*); phía Đông kết nối với tuyến đường Nơ Trang Long hiện trạng.

- Quy hoạch phương án sử dụng đất cho phù hợp với định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt; xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô đất; đồng thời nghiên cứu phương án phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Gia Nghĩa theo hướng hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại III và định hướng tầm nhìn phát triển lên đô thị loại II đến năm 2030;

- Lập bản vẽ 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.

- Quy hoạch định hướng hình thành khu trung tâm thương mại mới với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đảm bảo môi trường sống trong sạch, ổn định; góp phần tạo sự phát triển cân bằng về phát triển nhà ở, giảm áp lực về nhà ở cho trung tâm thành phố Gia Nghĩa.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### 6.3. Lý do lập quy hoạch:

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

- 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 phát triển kinh tế - xã hội khu vực phường Nghĩa Đức 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	Định mức	
	Dân số dự kiến	Người	Người/m <sup>2</sup>	136
I	Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội (theo Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông)			
1	Đất thương mại dịch vụ	%	15-20	19,81
2	Đất ở	%	30-35	30,34
3	Đất cây xanh	%	15-20	15,10

<b>II Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật</b>				
<b>1</b>	<b>Đất Giao thông</b>	%	30-35 %	34,74
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	- Cấp nước sinh hoạt	Lít	Lít/ng-ng	120
	- Đất cơ quan hành chính	Lít	Lít/m <sup>2</sup>	2
	- Đất thương mại dịch vụ	Lít	Lít/m <sup>2</sup>	2
	- Đất công trình dịch vụ	Lít	Lít/m <sup>2</sup>	2
	- Tưới cây, hoa viên	Lít	lít/m <sup>2</sup>	3
	- Nước rửa đường	Lít	lít/m <sup>2</sup>	0,4
	- Cấp nước PCCC	m <sup>3</sup>	72m <sup>3</sup> /đám cháy	1
<b>3</b>	<b>Thoát nước và vệ sinh môi trường</b>			
	- Thoát nước bản sinh hoạt	m <sup>3</sup>	% nước SH	80%
	- Rác thải	Kg	Kg/ng-ngày	0,9
<b>4</b>	<b>Cấp điện</b>			
	- Cấp điện sinh hoạt	W	W/người	500
	- Cấp điện cơ quan hành chính	W	W/m <sup>2</sup>	30
	- Cấp điện thương mại dịch vụ	W	W/m <sup>2</sup>	30
	- Cấp điện công trình dịch vụ	W	W/m <sup>2</sup>	30
	- Chiếu sáng đường phố	W	W/m <sup>2</sup>	1
	- Hoa viên, cây xanh	W	W/m <sup>2</sup>	0,5

## 8. Quy hoạch sử dụng đất:

### 8.1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất.

<b>BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
STT	Hạng mục	Quy hoạch		Định hướng Quy hoạch chung
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	9.102	30,34	30-35 %
2	Đất thương mại dịch vụ	5.943	19,81	15-20 %
3	Đất cây xanh	4.531	15,10	15-20 %
4	Đất giao thông	10.422	34,74	30-35 %
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.998</b>	<b>100</b>	<b>90-110%</b>

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

### 8.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- **Đất ở:** Tổng diện tích 9.102m<sup>2</sup>, chiếm 30,34% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch; bao gồm đất ở nhà biệt thự và đất ở liên kế mới.

- **Đất cây xanh công cộng:** Tổng diện tích 4.531m<sup>2</sup> chiếm 15,10% tổng diện tích toàn khu vực lập quy hoạch; bao gồm những vườn hoa, hoa viên nhỏ

phục vụ nhu cầu tập luyện thể dục thể thao, tản bộ thư giãn của người dân quanh khu vực sinh sống, kết hợp không gian cây xanh, mặt nước của hồ Trung tâm. Hiện nay, bên cạnh khu vực lập quy hoạch có các điểm cảnh quan chính đô thị như Quảng trường Trung tâm, khu liên hợp công viên và bảo tàng, ... với quy mô diện tích của đồ án nhỏ (2,99ha - 136người) chưa đủ quy mô của 1 đơn vị ở, đồ án không bố trí công viên tập trung.

- **Đất thương mại dịch vụ:** Tổng diện tích 5.943m<sup>2</sup>, chiếm 19,81% tổng diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Cụm công trình thương mại dịch vụ được bố trí khu vực trung tâm, có nhiều thuận lợi về vị trí, giao thông và cảnh quan.

- **Đất giao thông:** Diện tích 10.422m<sup>2</sup> chiếm 34,74% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

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

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

a) Bộ cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực: Không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch phát triển theo hướng xuyên tâm đồng trục; với công trình thương mại dịch vụ nằm ở giữa là không gian kiến trúc chính, từ đó tạo các không gian xoay quanh cụm công trình chính. Không gian mặt nước hồ Trung tâm có tầm quan trọng lớn trong việc định hình các hướng phát triển cảnh quan.

#### b) Các cụm không gian trọng tâm:

- Cụm không gian chính: Cụm công trình thương mại dịch vụ ở vị trí trung tâm, với chiều cao công trình và khối tích lớn với tầm nhìn về hướng mặt hồ Trung tâm;

- Cụm không gian dãy nhà liên kế dọc các trục đường đối ngoại - đường Nor Trang Long và đường Nguyễn Văn Trỗi cũ (*đường quy hoạch khu Quảng trường Trung tâm*): là không gian nhà ở kết hợp kinh doanh sôi động, hiện đại với hai mặt tiếp giáp đường giao thông (Một mặt tiếp cận các đường giao thông cơ giới và một mặt còn lại tiếp cận đường giao thông nội bộ);

- Cụm không gian cây xanh ven hồ: Là dải cây xanh đệm, tạo cảnh quan cho khu vực, tạo sự chuyển tiếp hài hoà với các khu vực mặt nước Hồ Trung tâm và khu vực lập quy hoạch.

### 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.

#### 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 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.

- Do đặc trưng khu đất quy hoạch hai khu vực cây xanh tiếp giáp với đường Nơ Trang Long định hướng tổ chức theo hình thức hai tầng; tầng một tiếp giáp với khu thương mại có thể tận dụng để khai thác các dịch vụ công cộng, công ích, tầng hai tổ chức không gian xanh với hệ thống cây xanh, bồn hoa, thảm cỏ được trồng trong bồn, chậu kết hợp với việc lắp đặt các thiết bị tập thể dục ngoài trời hoặc các thiết bị vui chơi dân gian của trẻ em.

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	Hạng mục	Ký hiệu	Đơn vị	Khoảng lùi		Tầng cao	Ghi chú
				Trước	Sau		
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>						
1	Đất ở phân lô - Nhà ở biệt thự - 01	ĐNO-BT-01	m <sup>2</sup>	3	0	3	
2	Đất ở phân lô - Nhà ở liền kề - 01	ĐNO-NLK-01	m <sup>2</sup>	5	5	3	
3	Đất ở phân lô - Nhà ở liền kề - 02	ĐNO-NLK-02	m <sup>2</sup>	5	5	3	
4	Đất ở phân lô - Nhà ở liền kề - 03	ĐNO-NLK-03	m <sup>2</sup>	5	5	3	
5	Đất ở phân lô - Nhà ở liền kề - 04	ĐNO-NLK-04	m <sup>2</sup>	5	5	3	
<b>II</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>						
1	Đất thương mại dịch vụ - 01	Đ-TMDV-01	m <sup>2</sup>	10	5	12	Không kể tầng hầm
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - HOA VIÊN</b>						
1	Đất cây xanh công cộng - 01	Đ-CXCC-01	m <sup>2</sup>	Theo dự án		1	Không kể tầng hầm
2	Đất cây xanh công cộng - 02	Đ-CXCC-02	m <sup>2</sup>	Theo dự án		1	Không kể tầng hầm
3	Đất cây xanh công cộng - 03	Đ-CXCC-03	m <sup>2</sup>	Theo dự án		1	Không kể tầng hầm
4	Đất cây xanh công cộng - 04	Đ-CXCC-04	m <sup>2</sup>	Theo dự án		1	Không kể tầng hầm

**\* 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 mật độ xây dựng, khoảng lùi áp dụng theo tầng trệt của công trình (tầng tiếp giáp trực đường giao thông chính, giao thông cơ giới)

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

- Quy hoạch định hướng 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 đảm bảo  $>0,4\%$  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 hồ Trung tâm theo hướng Bắc và Tây Bắc 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 phân khu vực - đường nội bộ.

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

- Rà soát, khớp nối với các công trình đang thi công và dự án được duyệt, các tuyến giao thông hiện hữu: Đường Nơ Trang Long, đường Nguyễn Văn Trỗi (đường quy hoạch khu Quảng trường Trung tâm; 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 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 vực 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)	Lộ giới	Chiều rộng		Diện tích		
				Mặt đường	Via hè	Mặt đường	Via hè	Tổng cộng
<b>I</b>	<b>ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>	<b>426</b>				<b>3.780</b>	<b>3.825</b>	<b>7.605</b>
1	Đường số 1	146	22,50	10,0	12,5	1.460	1.825	3.285
2	Đường số 2	160	12,00	7,0	5,0	1.120	800	1.920
3	Đường số 3	120	20,00	10,0	10,0	1.200	1.200	2.400
<b>II</b>	<b>ĐƯỜNG ĐI BỘ</b>	<b>220</b>				<b>0</b>	<b>2.640</b>	<b>2.640</b>
1	Đường số 4	220	12		12	0	2.640	2.640
<b>III</b>	<b>ĐÁO GIAO THÔNG, NÚT GIAO</b>					<b>0</b>	<b>177</b>	<b>177</b>
<b>IV</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>646</b>				<b>3.957</b>	<b>6.465</b>	<b>10.422</b>

11.2. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Giải pháp cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước của khu vực khoảng: 301m<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; tuyến ống cấp nước chính trên đường Nơ Trang Long đầu nối vào khu vực.

- Từ tuyến cấp nước khu vực trên đường Nơ Trang Long, xây dựng các tuyến ống chính D100 và các tuyến ống nhánh D63 phân phối cấp nước sinh hoạt, 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  $71 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

#### 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 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 hoặc trạm bơm dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của thành phố.

- 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 trên vỉa hè: Sau khi thu gom đổ vào mạng lưới đường ống tự chảy có đường kính D200-D250 mm.

- Khu vực bố trí các hệ thống xử lý nước thải theo quy định.

- 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; 0,7 m đối với cống qua đường.

#### c) Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn: 0.9kg/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 147kg/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  $S = 870 \text{ Kw}$ ; dự kiến bố trí 03; trong đó 02 trạm phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng

công suất lần lượt trạm 1 công suất 50 Kw; trạm 2 công suất 50 Kw; 1 trạm dịch vụ công suất 800 Kw.

b) Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đầu nối thông qua các nhánh đường dây 22 Kv ở tuyến đường Nơ Trang Long bằng phương pháp chia rẽ nhánh.

c) Lưới điện:

- Mạng lưới cấp trung thế 22 Kv: Từ các tuyến cáp trực 22 Kv, quy hoạch xây dựng mới 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 thương mại dịch vụ, đất ở liền kề, đất ở biệt thự, chiếu sáng giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bán kính cấp điện của các trạm nhỏ hơn hoặc bằng 400m để đảm bảo cấp điện cho các phụ tải dự kiến.

d) Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo mỹ quan 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.

- Tủ chiếu sáng sử dụng từ trạm biến áp.

- 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 để 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 để dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.

+ Đảm bảo công năng đầy đủ để 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 phục vụ để nâng cấp thêm các chức năng mạng mới.

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

+ Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế về đảm bảo thoả 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: 195 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. Các giải pháp kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:**

12.1. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư:

- Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

- Quy hoạch công viên cây xanh và tăng cường trồng cây xanh quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông.

12.2. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị:

- Giao thông: Xây dựng hệ thống giao thông đối nội phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa.

- Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ nhà hệ thống cấp nước thành phố.

12.3. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu:

- Cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

12.4. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai:

a. Chất lượng môi trường nước:

- Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.

- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác bừa bãi xuống sông hồ, ống cống,...

- Đảm bảo diện tích cây xanh đúng tiêu chuẩn.

b. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn:

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.

- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.

- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.

c. Quản lý chất thải:

- Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).

- Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:

+ Nước thải sinh hoạt (khu dân cư xây dựng mới, khu dân cư cải tạo, công cộng, thương mại dịch vụ,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ.... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.

+ Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.

+ Nước thải theo đường ống thoát nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung của khu dân cư để được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008 /BTNMT.

- Khuyến khích phân loại và thu gom chất thải rắn tại nguồn.

- Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đưa về điểm tập kết rác, sau đó đưa về khu xử lý rác của đô thị Gia Nghĩa để xử lý.

- Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của nhà nước về chất thải rắn nguy hại.

#### 12.5. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Để giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội các đơn vị, tổ chức, cá nhân khi thực hiện đầu tư xây dựng phải cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động, cụ thể như sau:

+ Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.

+ Các công trình xử lý môi trường sẽ hoàn tất trước khi dự án đi vào hoạt động.

+ Thực hiện tất cả các biện pháp quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.

+ Cam kết thực hiện các biện pháp cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm không chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam.

### 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 tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới tổ 1, phường Nghĩa Đức:

- Phòng Quản lý đô thị (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 tổng mặt bằng chi tiết được duyệt và các quy định Nhà nước hiện hành.

- Phòng Quản lý đô thị (Chủ đầu tư) phối hợp với các phòng, ban, đơn vị có liên quan của thành phố, UBND phường Nghĩa Đức tổ chức công bố công khai cho nhân dân trên địa bàn về các nội dung đồ án quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết

để người dân nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; lập kế hoạch cắm mốc giới theo nội dung đồ án quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết trên thực địa, bàn giao, quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

- Văn phòng HĐND và UBND thành phố đăng tải Quyết định phê duyệt đồ án tổng mặt bằng chi tiết và hồ sơ quy hoạch trên Trang thông tin điện tử thành phố để các tổ chức, cá nhân và Nhân dân được biết và thực hiện.

- Quy định quản lý quy hoạch được UBND thành phố Gia Nghĩa phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định này làm 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 và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Đức 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 PTTH 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**