

Số: /QĐ-UBND

Ea H'Leo, ngày tháng 12 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo.**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO**

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

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 do Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*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 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về việc quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 5260/QĐ-UBND ngày 14/11/2008 của UBND huyện Ea H'Leo về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk;*

*Căn cứ Quyết định số 3039/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 của UBND huyện Ea H'Leo về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo;*

*Căn cứ Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 15/07/2013 của UBND huyện Ea H'Leo về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020;*

*Căn cứ Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND huyện Ea H'Leo về việc Điều chỉnh quy hoạch xây dựng 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm các xã Dliê Yang, Cư Mốt, Ea Tir, huyện Ea H'Leo;*

*Căn cứ Quyết định số 2143/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của UBND huyện Ea H'Leo về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo;*

*Xét Báo cáo số 546/BC-KTHT, ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Ea H'Leo về kết quả thẩm định Đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo với nội dung sau:

1. Tên dự án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo.

2. Quy mô: 30,47 ha.

3. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Ea H'Leo.

4. Địa điểm: Xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tư vấn Tài nguyên - Môi trường và Trắc địa.

6. Vị trí địa lý: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc thôn 4, xã Ea Tir. Có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp với khu dân cư và đất canh tác cà phê.
- Phía Nam tiếp giáp đất canh tác nông nghiệp;
- Phía Tây tiếp giáp với khu dân cư;
- Phía Đông tiếp giáp khu dân cư và đất canh tác nông nghiệp

7. Tính chất: Là khu trung tâm xã kết nối giao thương kinh tế, chính trị, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân.

- Khu vực cải tạo chỉnh trang, xây dựng lại, tổ chức sắp xếp lại một số chức năng sử dụng đất nâng cấp bổ sung mới hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khớp nối với nhau để tạo dựng lên một trung tâm xã hoàn thiện.

- Các chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 bao gồm: Đất trụ sở UBND xã, hội trường thôn, đất trường học, đất công trình công cộng, đất ở (đất ở cải tạo, đất ở mới), đất cây xanh, đất chợ, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất thương mại dịch vụ.

#### 8. Mục tiêu:

- Đánh giá thực trạng xây dựng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

- Đảm bảo phát triển khu vực theo hướng có không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa giữa khu vực cải tạo và khu vực xây mới.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành và quy hoạch chung của huyện Ea H'Leo, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực đã có, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật đã có trong khu vực.

- Bố trí quỹ đất công cộng nhằm xây dựng hoàn thiện hệ thống công trình công cộng trong trung tâm xã Ea Tir.

- Bố trí đất ở mới làm mục đích tái định cư, phân lô sử dụng đất để giải quyết đất ở cho các hộ đang có nhu cầu đất ở, cấp giấy chứng nhận sử dụng đất ở và bán đấu giá thu tiền sử dụng đất, tạo nguồn vốn để đầu tư phát triển hạ tầng.

- Làm cơ sở để phát triển xây dựng điểm dân cư trung tâm xã và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý đất đai và quản lý xây dựng trên địa bàn.

#### 9. Nội dung đồ án quy hoạch

##### 9.1. Quy mô thiết kế:

- Quy mô dự án: 30,47 ha.

- Quy mô dân số thiết kế: 1.500 - 2.500 người.

- Mật độ cư trú: 49 - 82 người/ha.

##### 9.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch	m <sup>2</sup>	30.4700
II	Dân số quy hoạch	Người	1500-2500
III	Mật độ cư trú	người/ha	49 - 82
IV	Chỉ tiêu sử dụng đất	m <sup>2</sup> /người	122 - 203

1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	45 - 100
2	Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ		33 - 40
3	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật		36 - 44
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao		8 - 20
<b>V</b>	<b>Tầng cao tối thiểu, tối đa công trình</b>		
1	Nhà ở	Tầng	1 - 3
2	Công trình dịch vụ công cộng		1 - 3
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao		1
<b>VI</b>	<b>Mật độ xây dựng công trình</b>		
1	Nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ	%	≤ 80
2	Nhà vườn, biệt thự		≤ 60
3	Công trình dịch vụ công cộng		≤ 40
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao		≤ 5
<b>VII</b>	<b>Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Cấp nước	l/người-ng.đêm	≥ 120
2	Thoát nước thải	% Q cấp nước sinh hoạt	≥ 80
3	Cấp điện	W/người	≥ 200
4	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	0,8

### 9.3. Quy hoạch sử dụng đất đai

\* Cân bằng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu bản vẽ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người	Dân số (người)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>115,865.47</b>	<b>38.03</b>	<b>71.59</b>	<b>1,618</b>
1	Đất ở cải tạo	CT01-LK6	22,222.35	7.29	50.00	444
2	Đất ở liên kế	LK01-LK15	76,486.50	25.10	52.86	1,447
3	Đất ở nhà vườn	NV01-NV02	17,156.62	5.63	100.00	172
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng dịch vụ</b>		<b>73,027.68</b>	<b>23.97</b>	<b>45.12</b>	
1	Trụ sở UBND xã	TSHC	10,090.57	3.31		
2	Trạm y tế	YT	4,702.47	1.54		
3	Nhà văn hóa xã	VH	3,586.04	1.18		
4	Bưu điện	BĐ	682.61	0.22		
5	Nhà sinh hoạt cộng đồng thôn	DSH	772.00	0.25		
6	Đất giáo dục	GD01-GD03	25,691.90	8.43		
7	Chợ xã	CH	12,019.64	3.94		
8	Đất thương mại dịch vụ	TMDV 1 - 2	11,328.83	3.72		
9	Hợp tác xã	HTX	711.12	0.23		
10	Trụ sở công an xã	CAN	3,442.50	1.13		
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh-thể dục thể thao</b>		<b>23,080.19</b>	<b>7.57</b>	<b>14.26</b>	
1	Hoa viên cây xanh	CX01 - 05	14,976.94	4.92		
2	Đất thể dục thể thao	TDTT	8,103.25	2.66		
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>92,726.66</b>	<b>30.43</b>	<b>57.29</b>	
1	Đất bến xe	BX-P	3,854.34	1.26		

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu bản vẽ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người	Dân số (người)
2	Đất giao thông	GT	86,888.32	28.52		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,984.01			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>304,700.00</b>	<b>100.00</b>	<b>188.26</b>	<b>1,618</b>

Tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng khu chức năng:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MDXD (%)	Số tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>111725.04</b>			
<b>1</b>	<b>Đất ở nhà liên kế</b>	<b>LK</b>	<b>72346.08</b>			
1.1	Đất ở nhà liên kế	LK-01	4075.13	80	3	2.4
1.2	Đất ở nhà liên kế	LK-02	4950.99	80	3	2.4
1.3	Đất ở nhà liên kế	LK-03	1844.93	80	3	2.4
1.4	Đất ở nhà liên kế	LK-04	4032.04	80	3	2.4
1.5	Đất ở nhà liên kế	LK-05	4926.39	80	3	2.4
1.6	Đất ở nhà liên kế	LK-06	7187.97	80	3	2.4
1.7	Đất ở nhà liên kế	LK-07	8711.06	80	3	2.4
1.8	Đất ở nhà liên kế	LK-08	5437.93	80	3	2.4
1.9	Đất ở nhà liên kế	LK-09	1741.33	80	3	2.4
1.10	Đất ở nhà liên kế	LK-10	1078.13	80	3	2.4
1.11	Đất ở nhà liên kế	LK-11	7847.66	80	3	2.4
1.12	Đất ở nhà liên kế	LK-12	7120.44	80	3	2.4
1.13	Đất ở nhà liên kế	LK-13	4158.27	80	3	2.4
1.14	Đất ở nhà liên kế	LK-14	4616.90	80	3	2.4
1.15	Đất ở nhà liên kế	LK-15	4616.90	80	3	2.4
1.16	Đất ở nhà liên kế	LK-16	4140.42	80	3	2.4
<b>2</b>	<b>Đất ở cải tạo</b>		<b>22222.35</b>			
2.1	Đất ở cải tạo	CT01	8571.15	80	3	2.4
2.2	Đất ở cải tạo	CT02	6296.55	80	3	2.4
2.3	Đất ở cải tạo	CT03	2336.96	80	3	2.4
2.4	Đất ở cải tạo	CT04	1925.28	80	3	2.4
2.5	Đất ở cải tạo	CT05	1987.51	80	3	2.4
2.6	Đất ở cải tạo	CT06	1104.90	80	3	2.4
<b>2</b>	<b>Đất ở biệt thự-nhà vườn</b>	<b>BT-NV</b>	<b>17156.62</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>1.8</b>
2.1	Đất ở biệt thự-nhà vườn	BT-01	8475.95	60	3	1.8
2.2	Đất ở biệt thự-nhà vườn	BT-02	8680.67	60	3	1.8
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng dịch vụ</b>		<b>73027.68</b>			<b>1.2</b>
1	Trụ sở UBND xã	TSHC	10090.57	40	3	1.2

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MDXD (%)	Số tầng cao (tầng)	Hệ số SDD
2	Trạm y tế	YT	4702.47	40	3	1.2
3	Nhà văn hóa xã	VH	3586.04	40	3	1.2
4	Buru điện	BĐ	682.61	40	3	1.2
5	Nhà sinh hoạt cộng đồng thôn	DSH	772.00	40	3	1.2
6	Đất giáo dục	GD01-GD03	25691.90	40	3	1.2
7	Chợ xã	CH	12019.64	40	3	1.2
8	Đất thương mại dịch vụ	TMDV 1 - 2	11328.83	40	3	1.2
9	Hợp tác xã	HTX	711.12	40	3	1.2
10	Trụ sở công an xã	CAN	3442.50	40	3	1.2
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh, công viên, TDTT</b>	<b>CX</b>	<b>23080.19</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	
1	Hoa viên cây xanh	CX01 - 05	14976.94	5,0	1	0.05
2	Đất thể dục thể thao	TDTT	8103.25	25,0	1	0.25
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>92726.66</b>			
1	Đất bến xe	BX-P	3854.34	40	3	0.25
2	Đất giao thông	GT	86888.32			0.25
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1984.01	40	3	0.25
<b>Tổng toàn khu</b>			<b>304700.00</b>			

#### 9.4. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

##### \* Nguyên tắc tổ chức

- Bảo vệ cảnh quan, môi trường, hạn chế đền bù giải tỏa.
- Tổ chức các khối chức năng và khu dân cư có mối tương quan thuận lợi.
- Khai thác tối đa diện tích đất có thể xây dựng các khu chức năng theo chủ trương của huyện và phù hợp với định hướng phát triển của xã theo quy hoạch chung.

- Phù hợp với quy chuẩn quy phạm hiện hành.

- Phân khu chức năng theo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đặt ra.

##### \* Quan điểm về tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực cải tạo và khu dân cư hiện có, cải tạo được các điểm nhấn kiến trúc ở các vị trí có tầm nhìn và không gian lớn tại tuyến trục chính đối ngoại. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi thiên nhiên trong khu nhà ở.

- Về cơ bản giữ nguyên vị trí các công trình công cộng đã được xây dựng nằm trong khu quy hoạch. Điều chỉnh, cải tạo và bố trí mới phù hợp theo yêu cầu sử dụng của địa phương phù hợp với hướng phát triển xã và khu vực.

- Khai thác triệt để cảnh quan, địa hình tự nhiên, kết hợp tôn tạo, nâng cấp các công trình công cộng, tạo dựng cho khu quy hoạch được bề thế, có điểm nhấn kiến trúc hài hoà với cảnh quan thiên nhiên.

- Các nhóm nhà ở, các công trình công cộng đã hình thành tập trung, cơ bản vẫn giữ nguyên vị trí. Nhưng được cải tạo, xây chen, phân lô đất, sử dụng hợp lý, tiết kiệm.

- Bố trí hệ thống giao thông hợp lý, liên hoàn thuận tiện cho giao lưu giữa các khu vực với nhau, bên trong khu quy hoạch với bên ngoài và khớp nối với quy hoạch tổng thể toàn xã.

- Khai thác quỹ đất hiện có trên cơ sở đánh giá tổng hợp các yếu tố: vị trí, cao độ, tầm nhìn trong không gian quy hoạch. Từ các yếu tố trên tạo cơ sở xác định vị trí phù hợp chức năng cho các công trình lập quy hoạch, tạo không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng cho điểm dân cư;

- Không gian kiến trúc cảnh quan phải được kết nối hài hòa với hệ thống không gian cây xanh, khai thác hình thức kiến trúc mang tính đặc thù (vùng Tây Nguyên) và đa dạng về kiểu dáng là kiến trúc chủ đạo, gây cảm giác không đồ sộ và đồng thời hình thức không gian kiến trúc phải đảm bảo tính thống nhất, khai thác tốt nhất nét kiến trúc hiện đại nhưng vẫn giữ được nét đặc trưng riêng của địa phương;

- Các tuyến đường giao thông đôi nội, đôi ngoại trong khu vực được trồng cây xanh tạo bóng mát, xen giữa các hàng cây trồng cỏ để tạo không gian kiến trúc sinh thái từng hạng mục công trình quy hoạch.

#### *9.5. Các quy định về kiến trúc cảnh quan*

- Quy định về chỉ giới đường đỏ: Thiết kế khu dân cư tuân thủ các quy định về lộ giới của các tuyến đường đã quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đường A1, A2: chỉ giới đường đỏ 20m.

- Đường N2, N3, N7 chỉ giới đường đỏ 14m.

- Đường N1, N4, N5, N6, , N8, N9, N10, N11, N13, N14, N15, N16 chỉ giới đường đỏ 12 m.

- Đường N12: chỉ giới đường 10 m.

- Quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng: Tất cả các đường, phần ban công được phép đưa ra cách chỉ giới xây dựng là 0,9m. Khoảng lùi công trình nhà ở liền kề trùng với chỉ giới đường đỏ, với công trình công cộng khoảng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ; đất ở biệt thự và cải tạo chỉnh trang khu nhà vườn khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Khu đất ở cải tạo, chỉnh trang nhà ở liền kề chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Quy định về tầng cao xây dựng:

*Khu công trình cơ quan hành chính, thương mại dịch vụ:* Tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao mỗi tầng từ 3,5-4.0m/tầng.

*Khu đất trường học:* Tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao mỗi tầng từ 3,5-4,2m/tầng.

*Khu đất y tế:* Tầng cao tối đa 3 tầng, mỗi tầng từ 3,5 – 4m/tầng.

*Khu đất cây xanh – thể dục thể thao:* Tầng cao tối đa 1 tầng, mỗi tầng từ 3,5 – 4m/tầng.

*Khu nhà ở (LK; BTNV):* Tầng cao tối đa 3 tầng đối với nhà ở liên kế; 2 tầng đối với nhà ở biệt thự, nhà vườn.

Chiều cao tầng trệt (tầng 1, chỉ cho phép bố trí một tầng hầm hoặc một tầng lửng), chiều cao tối đa là 5m. Các tầng lầu có chiều cao tối đa là 3,5-4,2m. Trên phần sân thượng cho phép bố trí mái che cầu thang, chiều cao tối đa là 2,5 m. Diện tích xây dựng phần nóc sân thượng không lớn hơn  $\frac{1}{4}$  diện tích sân thượng).

- Quy định về mật độ xây dựng:

*Khu công trình cơ quan hành chính, thương mại dịch vụ:* mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

*Khu đất trường học:* mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

*Khu cây xanh – thể dục thể thao:* mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ .

*Khu nhà ở (LK; BT):* mật độ xây dựng  $\leq 60\%$  đối với nhà ở biệt thự nhà vườn (được quy định cụ thể theo từng lô đất);  $\leq 80\%$  đối với nhà ở liên kế.

#### 9.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

\* Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường A1, A2: là hai tuyến đường chính của khu trung tâm kết nối với các khu lân cận. Có lộ giới 20m, trong đó lòng đường: 12m, lề đường 2 bên: 2x4m, ký hiệu mặt cắt 1-1.

- Giao thông đối nội: Đường N3, N4, N7, là đường giao thông nội bộ, có lộ giới 14m, trong đó lòng đường 8,0m, hè đường 2 bên: 2x3m ký hiệu mặt cắt 4-4.

- Đường N1, N2, N5, N6, N8, N9, N10, N11, N13, N14, N15, N16 là đường giao thông nội bộ. Có lộ giới 12m, trong đó lòng đường 6,0m, hè đường 2 bên: 2x3m, ký hiệu mặt cắt 2-2.

- Đường N12, là đường giao thông nội bộ. Có lộ giới 10m, trong đó lòng đường 6,0m, hè đường 2 bên: 2x2m, ký hiệu mặt cắt 3-3.



**Tổng hợp khối lượng hệ thống giao thông:**

STT	Tên đường	KH mặt cắt	Lộ giới m	Chiều dài (m)			Vĩa hè trái (m)	Lòng đường (m)	Vĩa hè phải (m)
				Tổng	QH mới	QH cải tạo			
<b>A</b>	<b>Đường giao thông</b>			<b>6,789.0</b>	<b>3,668.0</b>	<b>2,983.0</b>			
	<b>Giao thông đối ngoại</b>			<b>1,289.0</b>	<b>-</b>	<b>1,289.0</b>			
1	Đường A1	1-1	20	817.0		817.0	4.0	12.0	4.0
2	Đường A2	1-1	20	472.0		472.0	4.0	12.0	4.0
	<b>Giao thông đối nội</b>			<b>5,500.0</b>	<b>3,668.0</b>	<b>1,694.0</b>			
3	Đường N1	2-2	12	366.0	134.0	232.0	3.0	6.0	3.0
4	Đường N2	4-4	14	239.0	239.0		3.0	8.0	3.0
5	Đường N3	4-4	14	444.0	275.0	169.0	3.0	8.0	3.0
6	Đường N4	2-2	12	440.0	267.0	173.0	3.0	6.0	3.0
7	Đường N5	2-2	12	368.0	236.0	132.0	3.0	6.0	3.0
8	Đường N6	2-2	12	388.0	388.0		3.0	6.0	3.0
9	Đường N7	4-4	14	541.0	184.0	357.0	3.0	8.0	3.0
10	Đường N8	2-2	12	826.0	349.0	477.0	3.0	6.0	3.0
11	Đường N9	2-2	12	446.0	446.0		3.0	6.0	3.0
12	Đường N10	2-2	12	324.0	324.0		3.0	6.0	3.0
13	Đường N11	2-2	12	480.0	480.0		3.0	6.0	3.0
13	Đường N12	3-3	10	154.0		154.0	2.0	6.0	2.0
14	Đường N13	2-2	12	104.0	104.0		3.0	6.0	3.0
15	Đường N14	2-2	12	99.0	99.0		3.0	6.0	3.0
16	Đường N15	2-2	12	143.0	143.0		3.0	6.0	3.0
16	Đường N16	2-3	12	138.0	138.0		3.0	6.0	3.0
<b>Tổng diện tích giao thông (m<sup>2</sup>)</b>		<b>86,888.3</b>							

\* Quy hoạch san nền:

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để san đắp nền với tổng khối lượng đào đắp ít, cân bằng được khối lượng đào đắp tại chỗ và hạn chế khai thác đất để đắp nền.

- Đảm bảo độ dốc dọc tối đa và tối thiểu trên các tuyến đường giao thông theo quy chuẩn và quy phạm hiện hành.

- Đảm bảo độ dốc dọc nền công trình để nước mưa thoát được thuận lợi.

**Bảng tổng hợp khối lượng đào đắp:**

STT	KHU VỰC	ĐÀO ĐẮP	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	KHU VỰC 1	V Đào	M3	-6.68
		V Đắp	M3	23690.61
2	KHU VỰC 2	V Đào	M3	-12402.44
		V Đắp	M3	11371.4
3	KHU VỰC 3	V Đào	M3	-71469.14
		V Đắp	M3	27637.11
4	<b>TỔNG</b>	<b>V Đào</b>	<b>M3</b>	<b>-83878.26</b>
		<b>V Đắp</b>	<b>M3</b>	<b>62699.12</b>

\* Quy hoạch cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc:

+ Nguồn cấp điện:

- Theo tính toán tổng công suất điện cần cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch là 3.093.6 KVA. Nguồn điện cung cấp cho dự án được lấy từ lưới trung thế 22kV đi dọc đường A1.

- Xây dựng mới 3 trạm biến áp 3 pha (22)/0,4kV công suất từ 1250kVA đến 1600 kVA.

+ Lưới điện nguồn

- Nguồn điện được đấu nối vào mạng lưới cấp điện chung của xã.

- Mạng trung thế được chạy dọc theo lề đường A1 đến cấp điện cho các trạm biến áp phân phối (22)/0.4kV.

+ Trạm biến áp

- Trạm hạ thế cung cấp điện cho các khu vực như: nhà liên kế, biệt thự cao cấp, v.v.. và xây dựng các công trình công cộng do chủ đầu tư thứ cấp lắp đặt theo nhu cầu công suất thực tế của từng dự án thành phần.

- Các phát tuyến trung thế (22)kV đến và đi tại các trạm có thể cô lập được nhờ thiết bị đóng cắt trung thế lắp bên trong các trạm.

- Vị trí và công suất các trạm có thể thay đổi theo quy mô và chức năng của thực tế ở các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

+ Lưới hạ thế

- Nguồn cấp điện: mạng hạ thế cung cấp nhận điện từ các trạm biến áp (22)/0,4kV trong khu vực.

- Lưới điện hạ thế (cung cấp và chiếu sáng) sử dụng đường dây nổi, dùng cáp vặn xoắn (cáp ABC) hoặc cáp bọc nhựa đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5m;

- Xây dựng mới mạng hạ thế cung cấp đồng bộ với việc xây dựng các trạm biến thế (22)/0,4kV, mạng hạ thế này sẽ xây dựng nổi theo lề đường đến cấp điện cho các phụ tải với bán kính cấp điện không quá 400m.

**Bảng tổng hợp khối lượng cấp điện:**

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường điện trung áp 22KV	m	881
2	Đường điện hạ áp 0,4KV mạch cung cấp	m	8724
3	Đường điện hạ áp 0,4KV mạch chiếu sáng	m	9219
4	Trạm biến áp 22KV/0,4KV	Trạm	3
5	Bóng đèn chiếu sáng	Cái	234
6	Cột điện	Trụ	184
7	Tủ điện	Cái	184

*\* Hệ thống thông tin:*

- Nguồn từ đường dây thông tin của khu vực cấp đến tủ cấp chính (MDF), tủ cấp là loại tủ lắp đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP 55.

- Từ tủ cấp chính, cáp thông tin được đi ngầm đến cáp tủ phân phối (IDF), từ đây cáp đến các thuê bao.

**Tổng hợp khối lượng hệ thống thông tin liên lạc:**

STT	Tên vật tư	Khối lượng	Đơn vị
1	Tủ cấp phân phối chính MDF	2	tủ
2	Tủ cấp phân phối phụ MDF	29	tủ
3	Cáp truyền hình	5797	m
4	Cáp quang thông tin	5797	m
5	Ống HDPE D140	11594	m
6	Trạm BTS	1	trạm

*\* Hệ thống cấp nước:***+ Tiêu chuẩn dùng nước**

- Cấp nước cho sinh hoạt : 120 l/ng/ngày đêm
- Cấp nước dịch vụ, công cộng : 2 l/m<sup>2</sup>/ngày
- Cấp nước cây xanh – thể dục thể thao : 3 l/m<sup>2</sup>/ngày
- Cấp nước cho hạ tầng kỹ thuật : 2 l/m<sup>2</sup>/ngày
- Cấp nước rửa đường : 0,5 l/m<sup>2</sup>/ngày
- Cấp nước dự phòng, thất thoát : 15% nước sinh hoạt

**+ Nguồn nước**

- Giai đoạn đầu nguồn nước chủ yếu phục vụ cho khu dân cư trong khu quy hoạch là giếng khoan lên bể nước được bố trí trong khu đất quy hoạch công viên cây xanh (HV-CX2) sau đó phân phối đến từng vị trí công trình.

- Giai đoạn sau nguồn nước cấp cho Khu trung tâm xã được đầu nối vào hệ thống xây dựng chờ, lấy từ hệ thống cấp nước tập chung, sử dụng ống HDPE D100 cấp nước vào mạng lưới đường ống trong khu quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt

- Đường ống cấp nước cho công trình sử dụng ống HDPE.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng khép kín.

#### **Khối lượng cấp nước:**

STT	Tên vật tư	Quy cách	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường ống cấp nước	D100	m	9156.14
2	Đường ống cấp nước	D200	m	1764
3	Trụ cứu hỏa D100	D100	bộ	28
4	Phụ kiện đường ống		%	20

\* *Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:*

+ Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ các chỉ tiêu về kinh tế, kỹ thuật, giữ ổn định nền xây dựng.

- Lựa chọn độ dốc cống thỏa mãn:  $i_{min} \geq 1/D$  và phụ thuộc vào độ dốc địa hình.

- Nước mưa được thiết kế chảy đầy hoàn toàn  $h/d = 1$ . Chọn phương pháp nổi ngang đỉnh cống.

- Lựa chọn đường kính ống phải thỏa mãn cống sau lớn hơn hoặc bằng cống trước để tránh tình trạng dềnh nước. Với các đoạn cống có nhiều tuyến nhánh đổ vào thì chọn thời gian tính toán của nhánh nào có thời gian lớn nhất để tính toán cho đoạn cống đó.

- Phù hợp với cao độ san nền.

- Thuận tiện cho việc bố trí các công trình kiến trúc.

- Khoảng cách vệ sinh từ cống thoát nước mưa đến các công trình khác lấy theo quy định.

+ Bố trí hệ thống thoát nước mặt

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí trên toàn bộ các tuyến đường trong khu Quy hoạch.

- Cống tròn BTLT, thiết kế sử dụng cống được chế tạo theo công nghệ đúc ly tâm, là công nghệ phổ biến với giá vừa phải để giảm chi phí cho dự án;

- Hồ ga nước mưa được đúc bằng BTCT mác 200, thép  $R_a = 2100 \text{ kg/cm}^2$ , đúc tại chỗ, nắp đan dạng tấm đan BTCT.

- Cao độ đỉnh hồ ga bằng cao độ hoàn thiện của vỉa hè.

**Khối lượng thực hiện:**

Stt	Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường cống thoát nước D800	m	3690
2	Đường cống thoát nước D600	m	9199
3	Hố ga	Cái	430

\* Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

+ Lưu lượng tính toán

- Tiêu chuẩn thải nước = 80% cấp nước.

=>  $Q_{\text{thải}} = 80\% * (259,44 + 152,88) = 412,32 (\text{m}^3/\text{ng.đ})$ .

Sử dụng hệ số  $K_{\text{max}} = 1.2$ .

Tổng lưu lượng nước thải:  $Q_{\text{thải}} = 1,2 * 412,32 = 497,8 (\text{m}^3/\text{ng.đ})$ .

\* Hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia ra làm 2 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng khu chức năng.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài công trình, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải.

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực được thiết kế như sau:

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí trên vỉa và chôn sâu tối thiểu 0.9m.

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thoát ra cống thu gom nước thải về khu xử lý nước thải của khu dân cư. NMXL nước thải dân cư phải đạt QCVN 14-2008/TNMT trước khi thải ra sông, kênh, rạch.

- Các đường ống thoát nước thải, hố ga thu gom được bố trí dưới vỉa hè, thu nước thải và chảy về tuyến cống thoát nước chính. Cống được chôn sâu ít nhất 1,2m (TCVN 7957 – 2008) để đảm bảo khả năng chịu lực, hố ga được bố trí đảm bảo cho việc đấu nối từ các công trình được thuận tiện, hố ga có chiều sâu lắng cát là 0,3m.

- Mạng lưới thoát nước thải chính trong khu quy hoạch là cống uPVC D300, hố ga thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước thải thiết kế dựa vào cao độ thiết kế giao thông để tận dụng khối lượng đào, đắp, đảm bảo các đoạn cống tự chảy.

**Khối lượng thoát nước thải:**

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Cống thoát nước uPVC D300	8730	m
2	Cống thoát nước có áp	1146	m
3	Hố ga	291	cái
4	Bơm trung chuyển	3	bộ

*\* Thu gom và xử lý chất thải rắn khu quy hoạch*

- Tổng lượng rác thải hằng ngày cần thu gom xử lý khoảng: 2,0 tấn/ngày.
- Phương án quản lý và xử lý chất thải rắn
- Phân loại chất thải rắn tại nguồn
- + Đặt các thùng chứa rác tại các lề đường, tại khu vực công viên, khu dân cư.
- + Bố trí các phuy chứa có nắp đậy, có mái che tại các khu vực để chứa các chất thải nguy hại do người dân thu gom và tách loại tại nguồn.
- Thu gom và xử lý chất thải rắn của đội vệ sinh
- + Hằng ngày, đội thu gom phải đưa phương tiện thu gom (xe đẩy, xe lôi,...) đến thu gom chất thải rắn đã được tập trung tại các thùng chứa chất thải rắn.
- + Đội vệ sinh sẽ có trách nhiệm quét dọn và thu gom rác thải tại các tuyến đường nội bộ.
- + Đội vệ sinh cũng có trách nhiệm trong công tác nạo vét thu gom bùn cặn tại các hố ga trên đường thoát nước đến nơi xử lý.
- + Tất cả các loại chất thải rắn nêu trên sau khi được thu gom bằng các phương tiện vận tải nhỏ (xe đẩy tay, xe lôi, xe vận tải nhỏ khác) sẽ được tập kết vào các phương tiện vận tải lớn chuyên dụng (tại các điểm tập kết chất thải rắn) trước khi vận chuyển đến bãi xử lý chất thải rắn của xã.

*9.7. Đánh giá môi trường chiến lược.*

*\* Các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng dự án*

- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Ô nhiễm không khí.
- Vệ sinh môi trường.
- Thu gom chất thải rắn.
- Cây xanh, cảnh quan.

*\* Các mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng dự án*

Đánh giá các vấn đề về hiện trạng môi trường tại khu vực (chất lượng nguồn nước, không khí, hiện trạng cấp thoát nước và vệ sinh môi trường,...). Dự báo các tác động của đề án quy hoạch đến môi trường, quy mô và mức độ tác động, từ đó đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động khi triển khai dự án.

Việc thực hiện đánh giá môi trường chiến lược Quy hoạch Khu trung tâm xã Ea Tir nhằm định hướng phát triển lâu dài và bền vững toàn bộ môi trường đất, nước, không khí, cuộc sống con người và phát triển hài hòa hệ sinh thái khu vực quy hoạch và vùng lân cận.

10. Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng:

## \* Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng chủ yếu

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền (nghìn đồng)
<b>I</b>	<b>CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b>				
1	Giao thông	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>46,576,828</b>
2	San nền	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>17,792,694</b>
2	Cấp điện	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>11,360,300</b>
3	Thông tin liên lạc	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>4,246,686</b>
4	Cấp nước	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>3,845,754</b>
5	Thoát nước mưa (thoát nước mặt)	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>6,696,112</b>
6	Thoát nước thải	Theo tổng hợp phần hạ tầng			<b>6,915,000</b>
<b>TỔNG CỘNG:</b>					<b>97,433,374</b>

(Bảng chữ: Chín mươi bảy tỷ, bốn trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

## \* Các dự án và hạng mục công trình cần ưu tiên triển khai GD 2021-2025

Đầu tư xây dựng hoàn thiện dự án trong giai đoạn tới, do vậy cần có những kế hoạch phân kỳ giai đoạn đầu tư các dự án và hạng mục cần thiết một cách hợp lý.

- Năm 2021: Chuẩn bị đầu tư.

- Năm 2022-2025: Triển khai các công trình hạ tầng xã hội của dự án.

## \* Kinh phí dự án phân theo nguồn vốn

Nguồn vốn để thực hiện dự án là các nguồn vốn tổng hợp: Vốn ngân sách, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn hợp pháp khác.

Nguồn vốn đầu tư dự kiến phân bố như sau:

Tổng nhu cầu vốn đầu tư: 97,43 tỷ đồng;

\* Chia ra theo giai đoạn:

\* Chia ra theo giai đoạn:

- Giai đoạn 1: 17,43 Tỷ đồng;

- Giai đoạn 2: 60,0 Tỷ đồng;

- Giai đoạn 3: 20,0 Tỷ đồng;

11. Các nội dung khác:

Thực hiện theo thuyết minh đồ án quy hoạch đã được lập; Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, phòng Kinh tế - Hạ tầng cơ quan tham mưu tổ chức lập quy hoạch, chủ trì phối hợp với các

phòng ban chuyên môn trực thuộc UBND huyện hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư xây dựng được biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ thực hiện quản lý đất đai và xây dựng.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo được phê duyệt, phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện có trách nhiệm phối hợp và hướng dẫn UBND xã Ea Tir tổ chức công bố rộng rãi quy hoạch được duyệt để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện. Triển khai tổ chức cắm mốc giới quy hoạch bàn giao cho UBND xã Ea Tir quản lý.

3. Quyết định này ban hành kèm Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn trung tâm xã Ea Tir, huyện Ea H'Leo.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy có những nội dung chưa phù hợp so với quy hoạch được duyệt, UBND xã Ea Tir tổng hợp ý kiến chính quyền địa phương, báo cáo về UBND huyện (thông qua phòng Kinh tế - Hạ tầng) đề tổng hợp báo cáo UBND huyện xem xét, quyết định.

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

Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế - Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ea Tir và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT-UBND huyện;
- Lưu: VT.VP.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Hà**