

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẮK

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (Mã số QCVN 01:2019/BXD);

Căn cứ Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc quy định lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 31/7/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020; Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc công nhận thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk là đô thị loại V;



Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 28/12/2021 của Hội đồng nhân dân huyện Lắk về việc thông qua đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk;

Căn cứ Quyết định số 4601/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND huyện Lắk về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk;

Căn cứ biên bản tổng hợp lấy ý kiến về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 418/TTr -KTHT, ngày 31/12/2021, Kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 10/BCTĐ-KTHT ngày 31/12/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk do Công ty TNHH tư vấn ĐTXD Hiếu Linh lập, với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chủ đầu tư:

- Cơ quan quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Lắk.

- Cơ quan được giao làm chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Lắk.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Hiếu Linh.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch.

- Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Tất Thành (QL 27).

+ Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.

+ Phía Nam: Giáp khu vực trồng lúa nước và cây hàng năm của dân.

+ Phía Tây: Giáp khu vực trồng lúa nước và cây hàng năm của dân.

- Diện tích lập quy hoạch: 1,0 ha.

- Giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk được lập cho hai giai đoạn:

+ Quy hoạch xây dựng giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025.

+ Quy hoạch xây dựng giai đoạn dài hạn đến năm 2030.

5. Danh mục hồ sơ trình:

- Thuyết minh tổng hợp quy hoạch (kèm bản vẽ màu A3).

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Các bản vẽ màu A0;

+ Đĩa CD lưu trữ dữ liệu.

+ Hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn.

6. Mục tiêu lập quy hoạch:

6.1. Mục tiêu:

- Nhằm cụ thể hoá đồ án quy hoạch theo quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 31/7/2014 về việc điều chỉnh cục bộ thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020; Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk, từng bước thực hiện xây dựng theo quy hoạch.

- Bố trí cơ cấu sử dụng đất hợp lý và quy hoạch các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật, và hạ tầng kinh tế - xã hội... để hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh, với chức năng chính là đất ở dân cư đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng và lập, phê duyệt các dự án đầu tư khác theo đúng quy hoạch.

- Đáp ứng nhu cầu cấp thiết về xây dựng hạ tầng kỹ thuật, mạng lưới hệ thống đường giao thông, nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của thị trấn Liên Sơn và của huyện Lắk.

- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp, đồng bộ tạo mỹ quan đô thị.

6.2. Nhiệm vụ:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cần nghiên cứu đề xuất các giải pháp về quy hoạch, cấu trúc cho toàn bộ khu vực quy hoạch, kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với những khu vực xung quanh về mặt tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phải có mối liên hệ với các khu chức năng đảm bảo tính hài hòa, đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất đáp ứng được yêu cầu về sử dụng đất theo hướng đô thị hóa bao gồm: Các loại công trình chức năng được phép xây dựng trong mỗi lô đất; các mức độ khống chế cần thiết về mật độ xây dựng, mật độ cây xanh và chiều cao công trình phù hợp với kiến trúc không gian của khu vực quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu, kiến trúc, phân bố các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với yêu cầu quản lý, phát triển trong khu vực quy hoạch cũng như định hướng phát triển chung thị trấn.

- Xác định các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mạng lưới giao thông, mạng lưới cấp và thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt vừa đáp ứng các yêu cầu hiện tại và yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

** Yêu cầu cụ thể:*

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình,

khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch.

* Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Đánh giá môi trường chiến lược:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

+ Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

+ Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Thiết kế đô thị:

+ Xác định các điểm nhấn cho khu vực quy hoạch theo hướng tầm nhìn chính;

+ Quy định mức khống chế tối đa, tối thiểu về mức độ tương quan chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

+ Xác định về khoảng lùi công trình xây dựng trên các trục đường.

+ Quy định các nguyên tắc về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh...vv.

+ Xác định các nguyên tắc kết nối không gian của khu vực quy hoạch xây dựng với không gian các vùng lân cận ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch xây dựng theo nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Cam kết, đánh giá tác động môi trường và đề xuất các giải pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong khu vực quy hoạch.

7. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

7.1. Phạm vi nghiên cứu và ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc Tổ Dân phố 4 (TDP 4), thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗk, có diện tích 1,0 ha. Ranh giới khu vực lập quy hoạch:

- + Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Tất Thành (QL 27).
- + Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.
- + Phía Nam: Giáp khu vực trồng lúa nước và cây hàng năm của dân.
- + Phía Tây: Giáp khu vực trồng lúa nước và cây hàng năm của dân.

7.2. Giai đoạn lập quy hoạch

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗk được lập cho một giai đoạn.

7.3. Tính chất

Là khu dân cư đô thị (đất ở đô thị).

7.4. Quy mô lập quy hoạch

7.4.1. Quy mô dân số:

- Quy mô diện tích: 1,0 ha.
- + Dân số hiện trạng khu vực nghiên cứu: 0 hộ.
- Dân số tăng cơ học: Bởi các nguồn lao động nhập cư, người dân từ nơi khác đến. Diện tích khu đất quy hoạch có thể đáp ứng được nhu cầu ở cho khoảng 1200 người theo chỉ tiêu đất ở trung bình của toàn đô thị không lớn hơn 50m²/người (QCXDVN 01:2019/BXD).

7.4.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a. Cơ cấu sử dụng đất

- Quy mô diện tích đất quy hoạch xây dựng các khu chức năng trong án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗk, tỉnh Đắk Lỗk như sau:

BẢNG CHỈ TIÊU CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở	7943.37	78.9%
II	ĐẤT HẠ TẦNG - GIAO THÔNG	2118.16	21.1%
TỔNG CỘNG		10061.53	100,00

b. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Áp dụng tiêu chuẩn quy phạm trên cơ sở tiêu chí cho đô thị loại V (khu đô thị mới). Các chỉ tiêu chính về đất xây dựng và hạ tầng kỹ thuật được xác định cho từng khu chức năng của đô thị đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch hiện hành.

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Nhà ở liền kề	80-150 m ² /hộ (b/q 110 m ² /hộ)
2	Đất công trình công cộng	6-8 m ² /người
3	Đất cây xanh, TĐTT	6-10 m ² /người
4	Đất giao thông	10-20 m ² /người
5	Cấp nước sinh hoạt	150 lít/người/ngày

6	Cấp điện sinh hoạt	0,33 kwh/người/ngày
7	Thoát nước sinh hoạt	120-140 lít/người/ngày

*** Các chỉ tiêu KTKT khác:**

- Tiêu chuẩn sàn nhà ở : 35-50 m²/người.
- Tầng cao trung bình : 2-3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80% đối với khu nhà ở liên kề; 50% đối với Công trình công cộng.
- Rác thải sinh hoạt : 0.8 kg/người/ngày đêm.

c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	1,0
II	Dân số		
1	Dân số quy hoạch khu vực thiết kế	người	310
2	Mật độ dân số	người/ha	125
III	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở.	m ² /người	20 - 30
	<i>Nhà ở liên kề</i>	<i>m² đất/hộ</i>	<i>80 - 150</i>
2	Đường giao thông	m ² /người	25 - 30
IV	Tầng cao tối thiểu, tối đa của công trình		
1	<i>Nhà ở kết liên kề</i>	tầng	2-4
V	Mật độ xây dựng , tối đa		
1	<i>Nhà ở liên kề</i>	%	80
VII	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông, bãi xe	%	10-30
2	Cấp nước sinh hoạt khu dân cư	l/người - ngày	120-150
3	Thoát nước	% Q cấp sinh hoạt	80
4	Cấp điện sinh hoạt	kWh/người/ngày	0.33
5	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngđ	0.8

d. Bảng tổng hợp các chỉ tiêu đất ở:

BẢNG CHỈ TIÊU CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT									
STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD	HỆ SỐ SĐĐ	TẦNG CAO	SỐ LÔ	DÂN SỐ	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở		7943.37	80	3.2	4	62	310	78.9%
1	ĐẤT Ở LIÊN KỀ	DOLK01	3752.42				28		
2		DOLK02	2720.55				23		
3		DOLK03	1470.40				11		
II	ĐẤT HẠ TẦNG - GIAO THÔNG		2118.16		-				21.1%
1	ĐẤT MẶT NƯỚC (Mương nước)	DHT01	134.58						
		DHT02	127.50						
		DHT03	75.00						
2	ĐẤT GIAO THÔNG		1781.08						17.7%
TỔNG CỘNG			10061.53						100,00

e. Bảng chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	2	3	4

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Đất ở:		
	Nhà liên kế (kí hiệu DOLK01-02-03)	%	≤ 80
II	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất		
	Nhà liên kế (kí hiệu DOLK01-02-03)	lần	1,5÷4,0
III	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Nhà ở:		
1.1	Nhà liên kế (kí hiệu DOLK01-02-03)	tầng	1÷4
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ (mét)		
1	Nhà ở liên kế rộng 5m (3-5 tầng)		
	Khoảng lùi đối với đường 39.0m vỉa hè 8.0m		1.5÷3
	Khoảng lùi đối với đường 20.5m vỉa hè 5.0m		1.5÷3
	Khoảng lùi đối với đường 13.5m vỉa hè 3.0m		1.5÷3
	Khoảng lùi đối với đường 12.0m vỉa hè 3.0m		1.5÷3
V	Chỉ tiêu về độ vưon ban công của nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng		
	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ ≤ 12,0m		0,9
	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ ≤ 12,0m ÷ 15,0m	m	1,2
	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ ≥ 15,0m		1,4
VI	Chỉ tiêu về chiều cao tầng của nhà ở liên kế		
1	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)		
2	Chiều cao tầng 2, 3, 4	m	3,9÷4,2
VII	Chỉ tiêu về cao độ nền so vỉa hè		
		m	0,3
VIII	Chỉ tiêu về cây xanh đối với công trình nhà ở, công trình công cộng		
1	Nhà ở liên kế	%	10
IX	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao tối đa	m	1,8
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/ng-ngđ	120-150
3	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người	0.33
4	Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	80
5	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1,2

8. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan

8.1. Tổ Chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở quỹ đất và xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm định hướng phát triển khu dân cư. Trong thời gian tới quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Kiến trúc cảnh quan phải được kết nối hài hòa với hệ thống giao thông, cây xanh, ... của vùng lân cận.

+ Kiến trúc chủ đạo của điểm dân cư quy hoạch: Khai thác kiến trúc có tính đặc thù của vùng Tây Nguyên.

Đồng thời hình thức không gian kiến trúc phải đảm bảo tính thống nhất, kết hợp một cách hài hòa nhất giữa nét kiến trúc hiện đại và nét kiến trúc dân tộc.

8.2. Tổ chức không gian toàn khu:

- Khu dân cư được quy hoạch thành các cụm rõ nét. Nhà ở được quy hoạch đưa được tối đa mặt tiền trên từng đoạn phố.

- Chiều cao công trình cho toàn khu quy hoạch: Tầng cao công trình trên toàn khu quy hoạch bình quân 90% cao 2 - 4 tầng.

- Cụ thể đến từng lô đất:

+ Nhà lô liên kế: 1 - 4 tầng mặt đường trong nhóm nhà và mặt đường phân khu vực (*ghi chú: Tất cả các công trình, chiều cao tầng 1: 3,9 - 4,2m; các tầng còn lại 3,6m*); tổng diện tích đất là 0,79ha, chiếm khoảng 78,9% trong tổng diện tích đất, mỗi lô đất có diện tích từ 80 - 150m², ngang từ 5m - 7m.

- Khoảng lùi các công trình trên từng đường phố, từng nút giao thông phải tuân thủ theo bảng 2.5 mục 2.8.5 của QCXDVN 01: 2019/BXD.

8.3. Tổ chức không gian khu đô thị:

- Trong khu quy hoạch có loại đất ở: Lô liên kế, diện tích bình quân 110m².

- Các dãy nhà ở được quy hoạch hệ thống mương thoát nước thải sinh hoạt của từng hộ gia đình; chiều rộng mương 01m.

- Các không gian mở được quy hoạch lớn, tập trung.

8.4. Kiến trúc công trình:

- Hình khối kiến trúc: Từng công trình là một khối độc lập được ghép với nhau thành một khối kiến trúc.

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc đa dạng chủ đạo của công trình là kiến trúc hiện đại, mặt tiền công trình thể hiện là công trình mái bằng, mái công trình gồm 2 phần, phần sàn là mái bằng đổ bê tông, tiếp đến là phần tôn màu trên cùng vừa có chức năng bảo vệ phần mái, vừa chống nóng cho công trình. Mái tôn của các công trình nên lợp cùng màu tạo sự đồng nhất cho không gian đô thị khi nhìn từ trên cao, tránh sự nhếch nhác vẫn thường gặp do có nhiều loại mái.

- Chiều cao công trình: Từ 1 - 4 tầng.

+ Chiều cao tầng 1: 3,9 - 4,2m (trường hợp có tầng lửng cao 5,6m); các tầng còn lại cao 3,6m.

+ Cao độ nền tầng 1: 0,3m so với coste vỉa hè.

+ Độ vron ban công, lộ giới của ô văng: 1,2m.

- Hàng rào: Đối với nhà liên kế loại này nếu có sân trước thì hàng rào làm bằng sắt, chiều cao không quá 2,6m.

- Vật liệu chủ đạo công trình: Vật liệu hoàn thiện ngoài được kết hợp giữa sơn nước và ốp gạch đá mặt ngoài, vật liệu sử dụng phải đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

- Màu sắc chủ đạo công trình: Nhà 4 tầng khuyến khích có 2 màu, 1 mẫu màu chủ đạo là màu vàng cam, 1 mẫu màu chủ đạo là màu nâu.

- Ban công lô gia: Làm bằng kính, tay vịn bằng khung nhôm cao cấp, hoặc bằng gỗ hạn chế làm ban công đặc, nếu có tỷ lệ đặc tối đa 30%.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Hệ thống giao thông:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh đào đắp với khối lượng lớn, đảm bảo đầu nối hợp lý giữa các mạng lưới đường xây mới và đường hiện trạng trong

khu vực cũng như đường lân cận. Tuân thủ quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành.

- Nhằm đảm bảo mối liên hệ với hệ thống giao thông trong ngoài khu vực Quy hoạch hiện tại và tương lai. Chú trọng tới khu vực đầu mối giao thông đảm bảo hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và hiệu quả. Tận dụng điều kiện địa hình hạ tầng kỹ thuật đã có, thiết kế quy hoạch phù hợp phân khu chức năng từng lô đất và cảnh quan quy hoạch.

- Các thông số kỹ thuật, các giải pháp thiết kế kết cấu trong xây dựng hệ thống giao thông khu vực quy hoạch được xét tới các đặc thù của địa phương, để đáp ứng tốt nhất tiêu chí về kỹ thuật và kinh tế khu xây dựng và trong quá trình vận hành.

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường Nguyễn Tất Thành (QL27) theo quy hoạch chung: Lộ giới 36m, hè đường 2 bên 2x6m; mặt đường 2 bên 2x10.5m, con lươn ở giữa 3m. Đoạn tiếp giáp khu vực quy hoạch đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện mặt đường rộng 6m, đây là tuyến đường giao thông đối ngoại kết nối với Buôn Ma Thuột – huyện Lắk và là trục chính đô thị. Ký hiệu mặt cắt 1-1.

- Đường Nguyễn Đình Chiểu: Lộ giới 13.5m, hè đường 2 bên 2x3m; mặt đường 2 bên 2x5.75m, đã được đầu tư xây dựng. Tiếp nối theo trục đường này về phía Bắc là hướng đi ra đường Nguyễn Tất Thành; Ký hiệu mặt cắt 3-3.

b. Giao thông đối nội:

- Đường số 7: Lộ giới 20.5m, hè đường 2 bên 2x5m; mặt đường 2 bên 2x5.75m. Đây là các trục đường phân lô của khu vực quy hoạch. Ký hiệu mặt cắt 2-2.

- Đường số N1: Lộ giới 12m, hè đường 2 bên 2x3m; mặt đường 2 bên 2x3m. Đây là các trục đường phân lô của khu vực quy hoạch. Ký hiệu mặt cắt 4-4.

** Quy định khoảng lùi các công trình xây dựng trong đồ án QHXD:*

Căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định về đảm bảo an toàn giao thông, đảm bảo khoảng cách ly an toàn trong khu dân cư, các công trình khi xây dựng phải có khoảng lùi và chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ của tuyến đường được quy định như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY MÔ MẶT CẮT ĐƯỜNG GIAO THÔNG KHU VỰC QUY HOẠCH								
TT	TÊN ĐƯỜNG	QUY MÔ MCN (M)		CHIỀU DÀI QH	CGĐ Đ QH	KHOẢNG LÙI (M)		KÝ HIỆU MẶT CẮT
		MẶT ĐƯỜNG	VIA HÈ	M	M	DO	CC	
ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI								
1	ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH	2 x 10.5 = 21	2 x 6 = 12+3	-	36	1.5	5	MC 1-1
2	ĐƯỜNG NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU	2 x 3.75 = 7.5	2 x 3 = 6	-	13.5	1.5	5	MC 3-3
ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NỘI								

3	ĐƯỜNG SỐ 7	$2 \times 5.75 = 10.5$	$2 \times 5 = 10$	74,04	20.5	1.5	5	MC 2-2
4	ĐƯỜNG N1	$2 \times 3.5 = 7$	$2 \times 2.5 = 5$	68,31	12	1.5	5	MC 4-4

Bảng tổng hợp khối lượng mạng lưới giao thông:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Chiều rộng (m)			Diện tích (m ²)		
			(m)	Lộ giới	Lòng đường	Vĩa hè	Lòng đường	Vĩa hè	Tổng
1	Đường số 7	2-2	74,04	20,5	10,5	5,0x2	777,42	740,40	1.517,82
2	Đường N1	4-4	68,31	12,0	7,0	2,5x2	409,86	819,72	1.229,58
Tổng cộng			142,35				1.187,28	1.560,12	2.747,40

9.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực thiết kế quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. Hướng dốc địa hình chủ yếu về hướng đường Nguyễn Tất Thành (Quốc lộ 27).

- Cao độ hiện trạng trên khu đất quy hoạch được thể hiện qua việc đi khảo sát, đo đạc bản đồ tỉ lệ 1/500 như sau:

+ Cao độ nền hiện trạng cao nhất tại vị trí phía Nam có cao độ +425,00 m.

+ Cao độ nền hiện trạng thấp nhất tại vị trí phía Bắc có cao độ +422,50 m.

+ Cao độ trung bình khu quy hoạch có cao độ +423,75 m.

+ Cao độ khu đất có độ dốc thuận lợi cho việc xây dựng các công trình cũng như hạ tầng kỹ thuật.

a. Giải pháp tính toán khối lượng san nền:

- Việc tính toán khối lượng san nền của lô đất được tính toán theo lưới ô vuông, kích thước ô lưới là 10m x 10m.

- Cao độ hiện trạng và cao độ thiết kế được ghi tại mắt lưới (góc lưới ô vuông) được xác định trên cơ sở bản đồ khảo sát đã được phê duyệt và bản đồ quy hoạch san nền. Phương pháp nội suy cao độ.

- Độ cao thi công h là hiệu số giữa cao độ thiết kế và cao độ hiện trạng. Nếu $h > 0$ thì vị trí đó thuộc vùng đắp đất, nếu $h < 0$ thì vị trí đó thuộc vùng đào đất, $h = 0$ vị trí đó là ranh giới đào đắp.

- Ranh giới đào đắp được xác định là đường nối các độ cao thi công $h = 0$.

- Công thức tính toán cho một ô vuông đất:

- Tính toán nền ô đất: $W = (h_1 + h_2 + h_3 + h_4) \times F/4$ (m³)

h_1, h_2, h_3, h_4 : độ cao thi công tại các điểm góc ô vuông.

F : Diện tích ô vuông.

b. Khối lượng đào đắp đất:

Bảng tổng hợp khối lượng đào đắp đất:

TT	HẠNG MỤC	KHỐI LƯỢNG
1	Tổng diện tích đào nền (m ²)	0,00
2	Tổng diện tích đào vét hữu cơ (m ²)	7.943,37
3	Tổng diện tích đắp bù lớp vét hữu cơ (m ²)	7.943,37

4	Tổng diện tích đắp nền (m ²)	7.943,37
5	Tổng khối lượng đào nền (m ³)	0,00
6	Tổng khối lượng đào vét hữu cơ (m ³)	5.163,19
7	Tổng khối lượng đắp bù lớp hữu cơ (m ³)	5.163,19
8	Tổng khối lượng đắp nền (m ³)	15.313,73

9.3. Quy hoạch cấp điện

a. Nguồn điện, điện trung thế:

- Nguồn điện trung thế cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống điện 22KV hiện hữu chạy dọc trên trục đường Nguyễn Tất Thành (QL27).

- Để đảm bảo cấp điện cho khu quy hoạch, cần xây dựng mới tuyến đường dây 22kV, đấu nối từ trục chính 22kV trên đường Nguyễn Tất Thành đến cấp cho các trạm biến áp 22/0,4KV xây mới của khu quy hoạch.

b. Trạm biến áp:

Với phụ tải tính toán cần xây dựng mới 04 trạm biến áp 22/0,4KV cấp điện sinh hoạt cho các khu vực đất lô phố chiếu sáng đường. Sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng 75KVA, lưu ý bán kính cấp điện đảm bảo theo quy định.

c. Điện hạ thế:

- Cấp điện áp phân phối hạ áp chọn thống nhất là 220/380V với lưới 3 pha 4 dây có trung tính nối đất trực tiếp.

- Nguồn điện hạ thế 0,4kV được lấy từ tủ hạ thế tại các trạm biến áp 22/0,4KV;

- Mạng lưới điện hạ thế được xây dựng theo kết cấu hình tia. Với các trục đường có mặt cắt $\geq 15m$ và các trục đường có yêu cầu về cảnh quan, đặc biệt là các khu biệt thự và nhà vườn, thì đường dây 0,4KV được xây dựng ngầm. Các trục còn lại (nhà chia lô) đường dây hạ thế được xây dựng nổi hoặc chung trụ với đường dây 22KV.

- Sử dụng trụ BTLT 10,5m, trụ thép lắp ghép. Sử dụng cáp ngầm và dây dẫn bọc vặn xoắn ABC cho đường dây đi nổi;

- Chiều dài toàn tuyến 0,4KV đi ngầm: 4 74m

- Bảo vệ hệ thống lưới bằng các bộ tiếp địa RC4 tại các tủ phân phối (đối với hệ ngầm) và tại các điểm đầu tuyến, rẽ nhánh, cuối tuyến cho hệ thống lưới nổi.

d. Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

+ Đặc điểm: Sử dụng trụ BTLT 8,4m, trụ thép; cáp dẫn ngầm và dây dẫn bọc; sử dụng đèn cao áp có độ phản quang cao và tiết kiệm điện loại 100W/70W-220V và 150W/100W-220V.

+ Hệ thống cấp điện chiếu sáng sử dụng đường dây ABC (4x16) mm². Đi ngầm theo tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

e. Bảng tính phụ tải điện:

STT	ĐỐI TƯỢNG CẤP ĐIỆN	SỐ HỘ (TRỤ)	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN (kW/Người),	P _{tt} (kW)
-----	--------------------	-------------	-------------------------------	----------------------

			(kW/m ²)	
I	ĐIỆN SINH HOẠT	248	0.20	49.600
II	ĐIỆN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG	1781.08	0.001	1.781
TỔNG CỘNG (P)				51.38
DỰ PHÒNG P _{DP} (10%)				5.14
HỆ SỐ ĐỒNG THỜI K _{ĐT}				0.90
COS _Ư				0.85
TỔNG CÔNG SUẤT = K _{ĐT} × (P + P _{DP}) / COS _Ư (kVA)				59.84
THIẾT KẾ 01 MÁY BIẾN ÁP CÔNG SUẤT DANH ĐỊNH MỖI MÁY 75kVA				

f. Bảng tổng hợp khối lượng vật tư chính:

TT	HẠNG MỤC CÔNG VIỆC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Trạm biến áp	Trạm	01
2	Đường dây 22kV	Km	0,03
3	Đường dây 0,4kV	Km	474
4	Đường dây chiếu sáng	Km	482

9.4. Quy hoạch cấp nước và pccc:

a. Nhu cầu dùng nước:

- Dân số tính toán: 310 người.
- Tiêu chuẩn dùng nước của người dân q₀ = 100 lít/người – ngđ.
- Lượng nước tưới cây xanh: 3 lít/m² - ngđ.
- Lượng nước cấp cho rửa sân, đường nội bộ: 0.5 lít/m² – ngđ.
- Lượng nước thất thoát rò rỉ = 10% Q lượng nước toàn bộ khu vực.
- Tiêu chuẩn dùng nước chữa cháy ngoài nhà, q₀ = 15(l/s).
- Số đám cháy xảy ra đồng thời, n = 1 đám
- Hệ số tính thời gian phục hồi nước chữa cháy vào bể, K = 1.
- Thời gian chữa cháy, t = 3 giờ.

b. Nguồn nước sinh hoạt và pccc:

- Các điểm lấy nước cho khu Quy hoạch nằm trên tuyến đường ống theo quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt. Từ các điểm lấy nước, xây dựng các tuyến đường ống chính D110 – D150 dạng mạng vòng dọc theo các tuyến giao thông quy hoạch. Các tuyến ống phân phối đến các đối tượng dùng nước có đường kính D63 đầu nối với các ống chính. Trên các đoạn ống phân phối bố trí sẵn các phụ kiện để tiện cho việc lấy nước vào các công trình.

c. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Đường ống cấp nước sử dụng ống u.PVC đường kính D90; D110; D168; D220.
- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới vòng.

d. Tính toán nhu cầu cung cấp nước:

STT	MỤC ĐÍCH DÙNG NƯỚC	SỐ LƯỢNG	CHỈ TIÊU CẤP NƯỚC	Ghi chú	Q_{tt} (m ³ /ngđ)
1	Nước sinh hoạt	248 Người	120 Lít/người - ngđ	Tỉ lệ cấp nước 100%	29.76
2	Nước tưới cây, tưới đường	$Q_{TC-RD} = 10\%(1)$			2.98
3	Nước thất thoát, dự phòng	$Q_{TT} = 15\%[(1)+(2)+(3)]$			4.91
Tổng cộng Q_{TB}					37.65
Hệ số dùng nước không điều hòa K_{MAX}					1.30
Lưu lượng ngày dùng nước lớn nhất $Q_{MAX} = K_{MAX} \times Q_{TB}$					48.94
Ngoài ra cần dự trữ nước cho phòng cháy chữa cháy theo TCVN 2622:1995 đối với khu dân cư có số dân dưới 5000 người, nhà xây hỗn hợp các loại tầng không phụ thuộc bậc chịu lửa, số đám cháy trong cùng 1 thời gian là 1 đám cháy và lưu lượng nước cho 1 đám cháy là 10 lít/giây, lưu lượng cần dự trữ để chữa cháy trong 3 giờ là 108 m ³ .					108.00
Tổng nhu cầu dùng nước					156.94

e. Bảng tổng hợp khối lượng vật tư chính:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG HDPE D110 PN12.5	M	499
2	TRỤ CỨU HỎA D100	M	3

9.5. Thoát nước mưa:**a. Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:**

- Tùy theo hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực mà tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt cho phù hợp, có tính đến giai đoạn phát triển cho tương lai.

- Đồ án đề xuất sử dụng hệ thống thoát nước mặt riêng, hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Độ dốc thoát nước theo độ dốc đường giao thông. (có thể điều chỉnh cho phù hợp).

b. Bố trí hệ thống thoát nước mặt:

- Công thoát nước dọc:

+ Được bố trí nằm một bên, trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường.

+ Đường kính cống D600÷D1200, kết hợp với các hố ga dẫn nước từ lưu vực chảy ra đầu nối vào hệ thống thoát nước khu vực hoặc xả ra mương nước.

- Hệ thống thu nước ngang đường: Tại các vị trí hố ga tương ứng, bố trí hệ thống cống ngang đường D400, thu gom nước từ mặt đường thông qua hệ thống hố ga được bố trí trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường sát mép bó vỉa.

- Hệ thống thoát nước mặt sử dụng cống tròn bê tông ly tâm (BTLT).

c. Vị trí đầu nối và cửa xả:

- Phân chia lưu vực: Trên cơ sở mạng lưới giao thông được quy hoạch như đã trình bày, các tuyến giao thông phân chia khu quy hoạch thành nhiều ô phố. Trên mỗi tuyến đường sẽ bố trí hệ thống thoát nước dọc tuyến, lưu vực mà tuyến công đó đảm nhận là phần diện tích các lô đất tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch và lưu vực của các tuyến công chuyên qua đó.

- Khớp nối quy hoạch: Khớp nối quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo việc thoát nước mưa đồng bộ với các khu vực xung quanh, lựa chọn vị trí đầu nối thoát nước mưa phù hợp với quy hoạch phân khu và quy hoạch chung.

- Đảm bảo việc đồng bộ các khu vực liền kề phù hợp với quy hoạch chung. Từ đó tạo ra sự hợp lý trong tổng thể của khu vực.

- Nước mưa trong khu vực được thu và vận chuyển bằng các tuyến công chính đặt dọc theo các trục đường phố rồi gom về tuyến công chính trên tuyến đường Quốc lộ 27 trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước trên đường Quốc lộ 27 theo quy hoạch phân khu.

d. Khối lượng vật tư chính:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	BTLT D400 loại vỉa hè (H10)	m	292
2	BTLT D800 loại vỉa hè	m	181
3	BTLT D800 loại lòng đường	m	26.2
4	Hố ga thu thăm kết hợp	Cái	24

9.6. Quy hoạch thoát nước thải.

a. Lưu lượng tính toán:

Lượng nước thải trong khu dân cư được thu gom phải đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư.

$$Q_{NT} = 80\%Q_c = 0.8 * 156.94 = 125.6 (m^3/ngđ)$$

Trong đó: Q_c = Q_{max} – lưu lượng nước cấp cho khu dân cư tính trong ngày dùng nước lớn nhất.

b. Nguồn tiếp nhận nước thải:

- Giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng, nếu hệ thống thoát nước thải khu vực theo đồ án quy hoạch chung chưa được đầu tư xây dựng, thì nước thải được xử lý cục bộ tại từng hạng mục công trình bằng bể tự hoại 3 ngăn sau đó được thấm thấu ra nền đất thông qua giếng thăm.

- Nếu hệ thống thoát nước thải khu vực đã được xây dựng theo đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lák, huyện Lák, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035” đã được UBND tỉnh phê duyệt, toàn bộ nước thải từ bể tự hoại 3 ngăn sẽ được vận chuyển và đầu nối vào hệ thống thoát nước thải khu vực tại các vị trí chờ đầu nối của khu vực quy hoạch.

c. Vị trí chờ đầu nối:

- Khu vực quy hoạch có 1 vị trí chờ đầu nổi nằm ở ngã 3 đường Nguyễn Tất Thành với đường Nguyễn Đình Chiểu.

d. Mạng lưới đường ống:

- Giải pháp mạng lưới: Mạng lưới thoát nước thải bao gồm:

+ Hệ thống thu gom: Nước thải của khu vực quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt, sau khi qua hệ thống bể tự hoại được thu gom qua hệ thống hố ga và mương thoát nước quanh khu nhà ở.

+ Hệ thống vận chuyển: Hệ thống vận chuyển được bố trí sau nhà ở và trong khung viên sân đường dành cho người đi bộ, vận chuyển toàn bộ nước thải từ hệ thống bể tự hoại 3 ngăn về hệ thống xử lý nước thải khu quy hoạch.

- Hệ thống xử lý nước thải khu quy hoạch.

+ Hệ thống thu gom bao gồm hố ga kỹ thuật và mương thoát nước quanh nhà dùng bê tông mác 150 đá 2x4 đập đan bằng BTCT mác 200 đá 1x2, tại các vị trí vào khu nhà ở chứa sẵn các lỗ chờ đồ mộc ống nước thải từ các khu nhà ở vào hệ thống, tránh đục phá bừa bãi, gây mất vệ sinh khi hệ thống đi vào vận hành.

+ Hệ thống chuyển tải dùng ống BTCT ly tâm, độ dốc đáy cống $\geq 0,003$ để đảm bảo tốc độ chảy không để lắng chất cặn trong cống tại các vị trí giao nhau, dùng hố ga kỹ thuật BT đá 2x4 mác 200 đập đan bằng BTCT mác 200 đá 1x2.

Bảng tổng hợp khối lượng

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CÔNG D200	m	265.2
2	CÔNG D400	m	146
3	MƯƠNG THOÁT NƯỚC B400	m	145
4	HỐ GA	cái	27

9.7. Vệ sinh môi trường:

a. Mục tiêu và định hướng thiết kế:

Cùng với sự phát triển và đô thị hóa, lượng chất thải rắn cũng gia tăng nhanh chóng. Quản lý lượng chất thải này là một thách thức to lớn và là một trong những dịch vụ môi trường đặc biệt quan trọng không chỉ vì chi phí cho hoạt động này rất lớn mà còn vì những lợi ích to lớn và tiềm tàng đối với sức khỏe cộng đồng, cũng như đời sống người dân.

Thu gom, vận chuyển và xử lý 100% tổng lượng chất thải rắn phát sinh tại khu vực quy hoạch, trong đó ưu tiên cho việc tái chế, tái sử dụng chất thải rắn, hạn chế tối đa lượng chất thải rắn chôn lấp.

Như vậy, để bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, vấn đề quản lý chất thải rắn phải được nhìn nhận một cách tổng thể từ khâu phân loại, thu gom đến khâu xử lý, không chỉ đơn thuần là việc tổ chức xây dựng một bãi chôn lấp hợp vệ sinh cho một đô thị mà cần phải quản lý tổng hợp trên diện rộng.

b. Nguồn phát sinh chất thải rắn:

- Từ các khu dân cư.
- Từ các hoạt động xây dựng đô thị.

c. Dự báo khối lượng chất thải rắn:*** Tính toán khối lượng rác:**

Khối lượng CTR sinh hoạt phát sinh được dự báo theo công thức sau:

$$Q = K \cdot P \cdot W = 1.5 \cdot 310 \cdot 0.9 = 372 \text{ (kg/ngđ)} = 0.37 \text{ (T/ngđ)}.$$

Trong đó: K: Hệ số không điều hòa $K=1.2-2.0$, $K=1.5$

P: Quy mô dân số thời điểm dự báo, $P= 310$ (người)

W: chỉ tiêu phát sinh chất thải $W=0.8$ (kg/người.ngày)

- Số lượng thùng chứa rác dùng để thu gom rác thải cho khu quy hoạch theo phương thức thùng di động.

- Dùng phương pháp vận chuyển thùng di động (Khi xe đến chở thùng đi, thùng mới được đặt vào).

- Với đô thị tỷ trọng rác lầy = 0.43 (T/m³). Khi đó lượng chất thải rắn quy đổi ra thể tích m³ là : $Q_{ng} = Q \cdot 0.43 = 0.37 \cdot 0.43 = 0.16 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Lựa chọn thùng rác có dung tích 0,5 m³.

- Gọi n là số lượng thùng rác cần thiết để chứa rác cho toàn đô thị, khi đó số lượng thùng rác được tính theo công thức:

$$n_{dd} = \frac{Q_{tb}^{ngđ} \times K_1 \times t \times K_3 \times K_4}{V \times K_2} \text{ thùng.}$$

Trong đó:

K1: Hệ số tích lũy không đồng đều ngày, $K1= 1.2 - 2.0$, chọn $K1 = 1.5$

K2: Hệ số đầy của thùng, $K2 = 0.8$.

K3: Hệ số kể đến những thùng chứa đang sửa chữa, $K3 = 1.05$.

K4: Hệ số phụ thuộc vào thời gian thùng chứa nằm ở nơi bốc dỡ, $K4 = 1.2 - 1.35$, chọn $K4 = 1.3$.

t: Thời gian lưu chứa rác, thường lấy 1- 2 ngày, chọn $t = 2$ ngày.

Như vậy, khu quy hoạch bố trí được 2 thùng thu gom rác.

d. Tổng hợp khối lượng vật tư chính:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	THÙNG RÁC CÔNG CỘNG	THÙNG	2

10. Yêu cầu về quản lý xây dựng.**10.1 Các yêu cầu về kiến trúc:**

Đối với công trình nhà ở:

Các khu vực quy hoạch xây dựng nhà ở, trong quá trình tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc xây dựng mới phải được sự chấp thuận và hướng dẫn cụ thể của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo đồ án được duyệt nhằm đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan trong khu vực đã được phê duyệt QHCT XD.

Các số liệu chi tiết cho từng lô đất xem trong Bảng thống kê các lô đất từng khu và Bản đồ quy hoạch phương án chia lô.

10.2. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng, đòi hỏi phải giải quyết triệt để theo các giải pháp sau:

- Nếu người dân được phép tự thực hiện san lấp mặt bằng bắt buộc phải tuân thủ theo hướng dẫn cụ thể của cơ quan quản lý phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt.

- Cơ quan chức năng quản lý của Nhà nước phải có biện pháp cương quyết ngăn chặn kịp thời mọi hoạt động đào, đắp mặt bằng xây dựng không đúng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

10.3. Các yêu cầu về quản lý xây dựng:

Trong từng lô đất xây dựng đã được quy hoạch, các công trình xây dựng phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đã được xác định trong Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

Chi tiết Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

11. Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng:

- Dựa trên cơ sở tính toán kinh phí xây dựng của các hạng mục, bảng tổng hợp kinh phí xây dựng của toàn bộ đồ án được tính toán cụ thể theo phương án thiết kế và được thể hiện cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

TỔNG KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG		
STT	HẠNG MỤC CHI PHÍ	THÀNH TIỀN
1	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	2.336.000.000
2	CHI PHÍ XÂY DỰNG	8.530.000.000
3	CHI PHÍ QLDA	204.720.000
4	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐTXD	511.800.000
5	CHI PHÍ KHÁC	435.030.000
6	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	968.155.000
TỔNG CỘNG (Làm tròn)		13.000.000.000

Về phân kỳ đầu tư:

Với thực trạng phát triển kinh tế- xã hội của thị trấn Liên Sơn, tư vấn đề xuất giải pháp đầu tư hiệu quả như sau:

- Về hình thức đầu tư: Có thể kết hợp nhiều giải pháp như:
 - + Địa phương đầu tư toàn bộ hạ tầng xã hội (HTXH), hạ tầng kỹ thuật (HTKT);
 - + Giao nhà đầu tư đầu tư toàn bộ HTXH, HTKT;
 - + Giao địa phương đầu tư khu vực riêng, nhà đầu tư đầu tư khu vực riêng, khu vực nào HTXH thì đơn vị đầu tư đó sẽ có trách nhiệm đầu tư HTXH tại khu vực đó.

12. Thành phần hồ sơ quy hoạch:

Hồ sơ thiết kế bao gồm 10 (Mười) bộ: 05 bộ màu và 05 bộ trắng đen với thành phần mỗi bộ gồm:

TT	Tên bản vẽ-hồ sơ	Tỷ lệ	Số lượng (bộ)	
			Màu	trắng đen

I	Phần bản vẽ:			
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000- 1/5000	03	05
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500	03	05
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	1/500	03	05
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của giải pháp quy hoạch	1/500	03	05
5	Bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan	1/500	03	05
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông (chỉ giới đường đỏ và chỉ giới XD)	1/500	03	05
7	Bản đồ quy hoạch chiều cao (san nền)	1/500	03	05
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	1/500	03	05
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/500	03	05
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (thoát nước mặt)	1/500	03	05
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn	1/500	03	05
12	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/500	03	05
13	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	03	05
14	Bản vẽ Thiết kế đô thị và các mẫu công trình	1/500	03	05
II	Phần văn bản:			
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ thu nhỏ khổ A3)	A4	03	05
2	Dự thảo quy chế quản lý, văn bản, tờ trình phê duyệt	A4		01
3	Đĩa CD-Rom (lưu trữ các tài liệu trên)			03

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Trên cơ sở đồ án quy hoạch được phê duyệt Ủy ban nhân dân huyện giao nhiệm vụ chủ đầu tư cho đơn vị có đủ năng lực theo quy định tổ chức việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

- Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì, phối hợp với Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư xây dựng được biết, thực hiện.

- Giao phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện lập hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, các loại đất quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

- Trong thời hạn 30 - 45 ngày làm việc, kể từ ngày Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Nguyễn Tất Thành - Nguyễn Đình Chiểu thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện phê duyệt, giao cho phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan công bố công khai quy hoạch theo quy định để tổ chức, cá nhân biết triển khai thực hiện.

- Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng lập hồ sơ cắm mốc quy hoạch bàn giao ngoài thực địa cho phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND thị trấn theo quy hoạch xây dựng được duyệt, làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND thị trấn Liên Sơn và thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Huyện ủy (b/c);
- TT. HĐND huyện (b/c);
- CT, PCT UBND huyện;
- Đài TT-TH huyện đưa tin;
- Trang thông tin ĐT huyện;
- Lưu: VT, QLQH.



CHỦ TỊCH

Nay Y Phú

