

Số: 2659/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 13 tháng 11 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000

Khu dân cư Tây Nam phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 169/TTr-SXD ngày 22/10/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tây Nam, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| + Phía Tây Bắc giáp | : Đường Y Ngông; |
| + Phía Đông Bắc giáp | : Đường Y Ngông; |
| + Phía Tây Nam giáp | : Đường Giải Phóng; |
| + Phía Đông Nam giáp | : Đường Lê Duẩn. |

- Diện tích lập quy hoạch : 116,12ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Tính chất:

Hình thành khu đô thị trung tâm phường Tân Thành. Đáp ứng được yêu cầu cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị từng bước hiện đại khu phía Tây Nam thành phố.

4. Dự báo quy mô dân số: Khoảng 18.000 người.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	111,07	95,65
I	Đất đơn vị ở	78,33	67,46
1	Đất ở	66,02	56,85
	- Nhà ở hiện trạng cải tạo	65,08	56,05
	- Nhà ở liên kế bố trí tái định cư	0,94	0,81
2	Đất công trình công cộng phục vụ khu ở	4,68	4,03
	- Đất giáo dục hiện hữu, chỉnh trang	2,21	1,90
	- Đất giáo dục xây mới	2,35	2,02
	- Đất thương mại (chợ)	0,12	0,10
3	Đất cây xanh - TDTT khu ở	7,63	6,57
II	Đất ngoài đơn vị ở	10,52	9,06
1	Đất công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang	7,94	6,84
	- Đất hành chính	2,90	2,50
	- Đất y tế	0,91	0,78
	- Đất cơ quan, doanh nghiệp	4,13	3,56
2	Đất công trình công cộng – dịch vụ xây mới	2,58	2,22
III	Đất giao thông	22,22	19,14
B	Đất ngoài dân dụng	5,05	4,35
I	Đất an ninh – quốc phòng hiện hữu, chỉnh trang	2,57	2,21
II	Đất công trình tôn giáo hiện hữu, chỉnh trang	2,48	2,14
Tổng cộng:		116,12	100,00

6. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
	* Các công trình trong đơn vị ở	%	
	- Công trình khu ở:		
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo		≤ 80
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư		70 - 80
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở		

	+ Công trình giáo dục hiện hữu, chỉnh trang			≤ 60
	+ Công trình giáo dục xây mới			20 - 40
	+ Công trình thương mại (chợ) hiện hữu, chỉnh trang			≤ 60
	- Cây xanh khu ở			5 - 10
	* Các công trình ngoài đơn vị ở			
	- Công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang			≤ 60
	- Công trình công cộng – dịch vụ xây mới			20 - 40
	* Các công trình ngoài dân dụng			
	- Công trình an ninh – quốc phòng hiện hữu, chỉnh trang			≤ 60
	- Công trình tôn giáo hiện hữu, chỉnh trang			—
II	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối thiểu			
	* Các công trình trong đơn vị ở			
	- Công trình khu ở:			
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo			0,6
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư			1,05
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở			
	+ Công trình giáo dục hiện hữu, chỉnh trang			0,5
	+ Công trình giáo dục xây mới			0,7
	+ Công trình thương mại (chợ) hiện hữu, chỉnh trang			0,4
	- Cây xanh khu ở			0,05
	* Các công trình ngoài đơn vị ở			
	- Công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang			0,9
	- Công trình công cộng – dịch vụ xây mới			0,7
	* Các công trình ngoài dân dụng			
	- Công trình an ninh – quốc phòng hiện hữu, chỉnh trang			0,6
	- Công trình tôn giáo hiện hữu, chỉnh trang			—
III	Chỉ tiêu về tầng cao			
	* Các công trình trong đơn vị ở	tầng		
	- Công trình khu ở:			
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo			01 ÷ 05
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư			01 ÷ 03
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở			

	+ Công trình giáo dục hiện hữu, chỉnh trang		01 ÷ 03
	+ Công trình giáo dục xây mới		02 ÷ 04
	+ Công trình thương mại (chợ) hiện hữu, chỉnh trang		01 ÷ 03
	- Cây xanh khu ở		01
	* Các công trình ngoài đơn vị ở		
	- Công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang		≤ 07
	- Công trình công cộng – dịch vụ xây mới		02 ÷ 04
	* Các công trình ngoài dân dụng		
	- Công trình an ninh – quốc phòng hiện hữu, chỉnh trang		01 ÷ 04
	- Công trình tôn giáo hiện hữu, chỉnh trang		–
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ		
	* Các công trình trong đơn vị ở		
	- Công trình khu ở:		
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo		–
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư		0,0
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở		
	+ Công trình giáo dục hiện hữu, chỉnh trang		–
	+ Công trình giáo dục xây mới		6,0
	+ Công trình thương mại (chợ) hiện hữu, chỉnh trang		–
	- Cây xanh khu ở		10,0
	* Các công trình ngoài đơn vị ở		
	- Công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang		–
	- Công trình công cộng – dịch vụ xây mới		6,0
	* Các công trình ngoài dân dụng		
	- Công trình an ninh – quốc phòng hiện hữu, chỉnh trang		–
	- Công trình tôn giáo hiện hữu, chỉnh trang		–
V	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
	- Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngđ	180,0
	- Thu gom và xử lý nước thải (tỷ lệ % cấp nước sinh hoạt)	%	80,0
	- Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người.năm	1.100,0
	- Thu gom rác thải	Kg/người-ngđ	1,3

7. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng (Bản vẽ KT-03):

- Khu công trình công cộng phục vụ khu ở (ký hiệu GI1 ÷ GI4, GII, EI4), Trong đó: Công trình giáo dục hiện hữu, chỉnh trang (ký hiệu GI1 ÷ GI4) có vị trí nằm tiếp giáp trên trục đường Lê Duẩn và đường Đặng Thái Thân; công trình giáo dục xây mới (ký hiệu GII) có vị trí nằm tiếp giáp trục hẻm số 40 đường Dương Văn Nga và trục đường Đặng Trần Côn; công trình thương mại (chợ, ký hiệu EI4) có vị trí tiếp giáp trục đường hẻm của đường Nguyễn Viết Xuân.

- Khu ở trong khu vực quy hoạch phân làm 3 đơn vị ở như sau:

+ Đơn vị ở số 1 (ký hiệu: AI1 ÷ AI12, AII1, GII, HI4, HI5): Bố trí phía Đông Bắc khu quy hoạch, giới hạn bởi các tuyến đường: Y Ngông, Giải Phóng, Mai Hắc Đế và Đặng Trần Côn. Bao gồm các khu chức năng: Nhà ở hiện trạng cải tạo, nhà ở liên kế bố trí tái định cư, cây xanh, trường học và bãi đỗ xe tĩnh.

+ Đơn vị ở số 2 (ký hiệu: AI13 ÷ AI26, AII2, GI3, GI4, HI2, HI3): Bố trí phía Tây Nam khu quy hoạch, giới hạn bởi các tuyến đường: Giải Phóng, Mai Hắc Đế và Nguyễn Kim. Bao gồm các khu chức năng: Nhà ở hiện trạng cải tạo, nhà ở liên kế bố trí tái định cư, cây xanh, trường học.

+ Đơn vị ở số 3 (ký hiệu: AI27 ÷ AI40, GI1, GI2, EI4, HI1): Bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch, giới hạn bởi các tuyến đường: Mai Hắc Đế, Lê Duẩn, Y Ngông và Nguyễn Kim. Bao gồm các khu chức năng: Nhà ở hiện trạng cải tạo, trường học, cây xanh và công trình thương mại (chợ) phục vụ khu ở.

- Khu công trình công cộng ngoài đơn vị ở: (ký hiệu EI1 ÷ EI3, EI5 ÷ EI10, EII1 ÷ EII3) Trong đó:

+ Khu công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang bao gồm:

• Công trình hành chính (ký hiệu EI1, EI5, EI9): Có vị trí nằm tiếp giáp các trục đường: Lê Duẩn, Mai Hắc Đế và Y Ôn.

• Công trình Y tế (ký hiệu EI3): Có vị trí nằm tiếp giáp trục đường Lê Duẩn.

• Công trình cơ quan, doanh nghiệp (ký hiệu EI2, EI6, EI7, EI8, EI10): Có vị trí nằm tiếp giáp trên các trục đường: Lê Duẩn, Giải Phóng, Y Ôn, Mai Hắc Đế và Đặng Trần Côn.

+ Khu công trình công cộng – dịch vụ xây dựng mới (ký hiệu EII1, EII2, EII3): Bố trí nằm tiếp giáp trên các trục đường Mai Hắc Đế và hẻm 40 đường Dương Văn Nga.

- Khu công trình tôn giáo hiện hữu, chỉnh trang (ký hiệu KI1 ÷ KI4): Có vị trí chủ yếu tiếp giáp với trục đường Lê Duẩn.

- Khu công trình an ninh – quốc phòng (ký hiệu J, EI11): Có vị trí nằm tiếp giáp trên trục đường Mai Hắc Đế và đường Y Ngông.

- Khu công viên cây xanh thể dục thể thao phục vụ khu ở (ký hiệu HI): Diện tích khoảng 7,63ha, chiếm tỷ lệ 6,57% toàn khu.

b) Kiến trúc và tổ chức không gian (Bản vẽ KT-04):

- Quy hoạch các khu ở:

+ Đối với khu dân cư đã hình thành và ổn định, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quy hoạch chỉnh trang, định hướng quản lý mốc lộ giới, hành lang kỹ thuật, cao trình, hướng dẫn xây dựng theo quy hoạch

và quy chuẩn xây dựng, từng bước hình thành khu đô thị có cảnh quan kiến trúc và hạ tầng đồng bộ.

+ Đối với khu nhà ở liên kế bố trí tái định cư xây mới: Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với nhu cầu sử dụng, khuyến khích sử dụng mái dốc. Các khu nhà ở liên kế bố trí tái định cư xây dựng mới phải được đảm bảo việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Các công trình công cộng hiện hữu, chỉnh trang (hành chính, y tế, giáo dục, trụ sở cơ quan, doanh nghiệp): Cải tạo lại mặt đứng công trình, không xây dựng công trình phụ trợ phía trước công trình chính, hình thức kiến trúc hài hòa, khuyến khích sử dụng mái dốc.

- Các công trình công cộng – dịch vụ xây mới: Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, mang sắc thái kiến trúc đặc trưng vùng Tây Nguyên, khuyến khích bố cục hợp khối.

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông phải được thiết kế đồng bộ đảm bảo thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc đảm bảo yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với tính chất khu đô thị.

- Khu cây xanh, công viên: Lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng. Bố trí đan xen giữa cây xanh công viên kết hợp với cây xanh đường phố tạo thành những mảng xanh, dải xanh trong khu đô thị. Quy hoạch khu cây xanh, công viên với tính chất mở, hình thành những không gian sinh hoạt cộng đồng.

8. Thiết kế đô thị:

a) Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: Chưa được đề xuất.

b) Trong các giai đoạn tiếp theo, khi lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần, có nghiên cứu thể hiện trong đơn vị ở, tập trung các dự án thương mại dịch vụ trên trục đường chính:

- Trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần cần thực hiện theo định hướng không gian kiến trúc nêu trên, đảm bảo tính thống nhất trong bố trí trong bố trí không gian kiến trúc toàn khu.

- Thực hiện theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được duyệt.

9. Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

- Đường giao thông đối ngoại: Đường Lê Duẩn (Quốc lộ 14) nằm tiếp giáp phía Đông Nam khu quy hoạch có lộ giới theo quy định là 30,0m.

- Bảng tổng hợp các tuyến giao thông trong khu vực:

Số TT	Loại đường	Ký hiệu (mặt cắt)	Mặt cắt quy hoạch (m)		
			Mặt đường + dải phân cách	Via hè 02 bên	Lộ giới
1	Đường: Giải Phóng; Lê Duẩn	1 – 1	$9,0 + 9,0 = 18,0$	$6,0 \times 2,0 = 12,0$	30,0

2	Đường Mai Hắc Đế	2 – 2	$7,0 + 7,0 = 14,0$	$5,0 \times 2,0 = 10,0$	24,0
3	Đường: Dương Văn Nga và đoạn nối dài; Y Ngông; hẻm 119 Mai Hắc Đế và đoạn nối dài	3 – 3	$5,25 + 5,25 = 10,5$	$4,75 \times 2,0 = 9,5$	20,0
4	Đường Tôn Thất Tùng	4 – 4	$3,5 + 3,5 = 7,0$	$4,5 \times 2,0 = 9,0$	16,0
5	Đường Nguyễn Viết Xuân	4' – 4'	$4,5 + 4,5 = 9,0$	$3,5 \times 2,0 = 7,0$	16,0
6	Đường: Y Ôn và đoạn nối dài; Đặng Thái Thân; Nguyễn Kim và đoạn nối dài (hẻm 49 Y Ôn); Trần Huy Liệu; Đặng Trần Côn	5 – 5	$3,5 + 3,5 = 7,0$	$4,0 \times 2,0 = 8,0$	15,0
7	Đường: Lê Văn Sỹ, Bế Văn Đàn; Bùi Hữu Nghĩa; Tô Vĩnh Diện; Phan Phù Tiên; hẻm Nguyễn Viết Xuân; Chu Mạnh Trinh; hẻm 109 Mai Hắc Đế; hẻm 115 Mai Hắc Đế; hẻm 64 Giải Phóng; hẻm 84 Mai Hắc Đế; hẻm 40 Dương Văn Nga; hẻm 126 Mai Hắc Đế; Đặng Trần Côn	6 – 6	$3,0 + 3,0 = 6,0$	$3,0 \times 2,0 = 6,0$	12,0

b) Quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng đô thị (Bản vẽ HT-05):

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến 22KV hiện có của khu vực chạy dọc theo trục đường Lê Duẩn và trục đường Mai Hắc Đế thông qua 5 trạm biến áp 22/0,4KV (công suất mỗi trạm 400KVA), được xây mới và các trạm biến áp hiện hữu để cấp điện cho khu đô thị.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế 22KV được đi nổi trên trụ bê tông ly tâm thông qua hệ thống dây nhôm bọc trung áp XLPE-A70, để cấp nguồn cho các trạm biến áp.

+ Lưới điện hạ thế: Từ các trạm biến áp dùng hệ thống cáp vặn xoắn hạ áp ABC-A (4x150, 4x120 và 4x95), được đi nổi trên trụ bê tông ly tâm từ các trạm biến áp dẫn đến các tủ điện để cấp điện cho khu nhà ở và các công trình.

- Lưới chiếu sáng bố trí đi nổi trên trụ bê tông ly tâm, kết hợp đi chung cột với lưới 0,4 KV và lưới 22KV. Các trục đường chính và trục đường nội bộ đều được chiếu sáng bằng hệ thống đèn cao áp với công suất bóng là 150W và 250W.

c) Quy hoạch cấp nước (Bản vẽ HT-04):

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sinh hoạt của thành phố Buôn Ma Thuột, thông qua hệ thống ống chạy dọc theo trục đường Y Ngông và trục đường Mai Hắc Đế.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ dự án: Từ mạng lưới cấp nước của thành phố Buôn Ma Thuột thông qua ống PVC D80 ÷ PVC D150 cấp nước cho sinh hoạt và các trụ cứu hỏa.

d) Quy hoạch san nền, thoát nước mặt, nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch san nền: Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu dự án, cân bằng đào, đắp đất tại chỗ, không chế độ dốc trên đường đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên, cảnh quan khu vực, cao độ không chế nền lấy theo cao độ chung của khu vực.

- Quy hoạch thoát nước mặt (Bản vẽ HT-03): Bố trí công thoát nước mưa bê tông cốt thép D400, D600 kết hợp các hố ga chạy dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình đầu nối vào các trục đường: Mai Hắc Đế, Y Ngông, Lê Duẩn và Giải Phóng trong khu quy hoạch để thoát ra suối Ea Tam.

- Quy hoạch thoát nước thải (Bản vẽ HT-07): Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý trong các bể tự hoại và giếng thấm của từng công trình, sau khi đạt yêu cầu vệ sinh môi trường mới đưa vào hệ thống thoát nước chung thông qua cống bê tông cốt thép D300.

- Quản lý chất thải rắn: Thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, thu gom, vận chuyển theo dịch vụ đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư xây dựng biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ thực hiện quản lý đất đô thị và lập các dự án đầu tư xây dựng đô thị.

2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tây Nam, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt, giao cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện.

3. Giao cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột lập hồ sơ cắm mốc các tuyến giao thông ngoài thực địa theo quy hoạch xây dựng được duyệt làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, xây dựng công trình theo quy hoạch.

4. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 trong thời gian 60 ngày, kể từ khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt (Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm dự thảo Quy định quản lý gửi về phòng ban chuyên môn của UBND thành phố Buôn Ma Thuột để trình phê duyệt). Trước khi phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

5. Trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tây Nam, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được duyệt, UBND thành phố Buôn Ma Thuột có trách nhiệm cập nhật và công bố kịp thời, đầy đủ các dự án đầu tư đã và đang triển khai để các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện. Quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy cần có những điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch được duyệt, UBND thành phố Buôn Ma Thuột tổng hợp ý kiến địa phương, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

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

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như trên Điều 3;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh; *ll*
 - Lưu: VT, TH, NL, CN (CG-21).
- (Đ. chính QH Khu D. cư Tây Nam Tân Thành)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hiếu

ĐẮK



ĐẠI