

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm
hành chính mới huyện Ea Kar**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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; 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch đô thị và Quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035

Căn cứ Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính mới huyện Ea Kar;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 294/BC-SXD ngày 27/6/2022 và Công văn số 1774/SXD-QHKT ngày 06/7/2022 của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Chủ tịch UBND huyện Ea Kar tại Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 27/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính mới huyện Ea Kar, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính mới huyện Ea Kar.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Ea Kar.

3. Đơn vị tư vấn: Viện Quy hoạch xây dựng phát triển Nông thôn.

4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí giới hạn: Thuộc địa bàn thôn 6 và thôn 9, xã Ea Đar, huyện Ea Kar.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc : Giáp đường tránh đô thị; Khu quy hoạch bến xe, HTKT;

+ Phía Nam : Giáp hồ Ea Ô, Khu đất quy hoạch thương mại – dịch vụ;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn 9 và hồ C7, xã Ea Đar;

+ Phía Tây : Giáp Bến xe khách; khu trụ sở cơ quan.

5. Quy mô dân số, diện tích lập quy hoạch:

- Quy mô dân số: Khoảng 5.392 người.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 133,1 ha.

6. Tính chất: Là trung tâm hành chính – chính trị; Trung tâm văn hóa, thể dục - thể thao, Khoa học kỹ thuật và khu đô thị mới của huyện Ea Kar định hướng trở thành thị xã thuộc tỉnh. Hình thành khu đô thị trung tâm của thị xã mới trong tương lai có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, tạo động lực thúc đẩy phát triển vùng nội thị Ea Kar bền vững.

7. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung thị trấn Ea Kar đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 15/4/2021;

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với khu vực; đồng thời kết nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch. Triển khai các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành; xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng.

8. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	-	283.828,89	21,33
1	Đất ở	-	212.006,83	15,93
1.1	Nhà ở liền kề kết hợp thương mại	SH-01, ..., SH-04	6.117,86	0,46
1.2	Nhà ở liền kề	LK-01, ..., LK-45	107.976,09	8,11
1.3	Nhà ở biệt thự	BT-01, ..., BT-08	18.979,69	1,43
1.4	Nhà ở hiện trạng	HT-01, ..., HT-11	78.933,19	5,93
2	Đất công cộng	-	38.470,63	2,89

TT	Loại đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2.1	Đất văn hóa, y tế	CC-05, ..., CC-07	8.704,75	0,65
2.2	Đất giáo dục	GD-02, GD-03	29.765,88	2,24
3	Đất cây xanh	CX-01, ..., CX-42	33.351,43	2,51
B	Đất ngoài đơn vị ở	-	1.047.334,30	78,67
1	Đất cơ quan	CQ-01, ..., CQ13	91.711,39	6,89
2	Đất an ninh, quốc phòng	CA	44.146,13	3,32
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-01, ..., TMDV-28	81.505,83	6,12
4	Đất hỗn hợp	HH-01, ..., HH-03	33.695,54	2,53
5	Đất công trình công cộng	CC-01, CC-02	27.937,58	2,10
6	Đất giáo dục	GD-01	20.866,72	1,57
7	Đất thể dục thể thao	TDTT-01	28.498,26	2,14
8	Đất cây xanh đô thị	CXĐT-01, ..., CXĐT-10	118.675,48	8,92
9	Đất mặt nước	MN-01, ..., MN-04	83.239,61	6,25
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01, ..., HTKT-44	11.054,11	0,83
11	Đất giao thông	-	506.003,65	38,00
11.1	Bãi đỗ xe	P-01, ..., P-07	19.455,08	1,46
11.2	Đường giao thông	-	486.548,57	36,54
C	Tổng cộng	-	1.331.163,19	100,00

9. Giải pháp kiến trúc và tổ chức không gian quy hoạch:

9.1. Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

a) Công trình nhà ở:

- Nhà ở liên kế, nhà ở liên kế kết hợp thương mại: Tầng cao xây dựng 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần;

- Nhà ở biệt thự: Tầng cao xây dựng 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần;

- Nhà ở cải tạo chỉnh trang: Tầng cao xây dựng từ 1 ÷ 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần (mật độ xây dựng tối đa theo Bản đồ QH-03A).

- Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch chi tiết cho từng tuyến đường, điểm nhấn (Chiều cao tầng; mật độ xây dựng; cao độ nền; độ vượn ban công tối đa so với chỉ giới đường đỏ,...) được quy định chi tiết trong Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được ban hành và Bản đồ QH-03B.

b) Công trình công cộng:

- Công trình công cộng đơn vị ở:

+ Công trình văn hóa, y tế: Tầng cao xây dựng 1 ÷ 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất 30%.

+ Công trình giáo dục: Tầng cao Trường Mầm non 1 ÷ 3 tầng, Trường liên cấp Tiểu học và THCS 2-5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; hệ số sử dụng đất

tối đa Trường Mầm non 1,2 lần, Trường liên cấp Tiểu học và THCS 2,0 lần. Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất 30%.

- Công trình công cộng ngoài đơn vị ở:

+ Công trình trụ sở cơ quan hành chính – chính trị: Tầng cao xây dựng từ $2 \div 7$ tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,8 lần.

+ Công trình văn hóa, trung tâm hội nghị: Tầng cao xây dựng từ $2 \div 5$ tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

+ Công trình giáo dục (Trung tâm Giáo dục thường xuyên): Tầng cao xây dựng từ $2 \div 5$ tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

+ Công trình thể dục thể thao (Nhà thi đấu): Tầng cao xây dựng từ $1 \div 3$ tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao xây dựng từ $1 \div 7$ tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,9 lần.

+ Đất hỗn hợp: Tầng cao xây dựng từ $5 \div 7$ tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

** Đối với công trình thương mại dịch vụ, khu đất hỗn hợp: Chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng tối đa theo từng lô đất được quy định chi tiết theo Bản đồ quy hoạch phân lô (ký hiệu QH-03B).*

c) Đất cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa 5%.

d) Chỉ tiêu khoảng lùi công trình: Theo bản vẽ bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu QH-06B).

9.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng: (Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, ký hiệu bản vẽ QH-03A và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH-04):

- Khu Trung tâm hành chính – chính trị là điểm nhấn quan trọng trong toàn bộ khu quy hoạch, bố trí tập trung phía Nam Quốc lộ 26. Trong đó, Khối liên cơ quan Huyện ủy - Mặt trận Tổ quốc, khối liên cơ quan HĐND – UBND huyện, gắn với quảng trường, trung tâm hội nghị, trung tâm văn hóa, nhà thi đấu là trung tâm khu chức năng.

- Cụm công trình điểm nhấn hành chính là Khối Đảng ủy, Ủy ban nhân dân được thiết kế với chiều cao $2 \div 7$ tầng và hướng ra quảng trường trung tâm. Các cụm công trình hành chính khác bố trí xung quanh theo các phân vị dọc và ngang có chiều cao $2 \div 5$ tầng.

- Các khối công trình thương mại dịch vụ tập trung lớn được bố trí dọc trục giao thông chính, Quốc lộ 26 và khu vực phía Bắc dự án (dọc theo trục đường đôi D4 – đối xứng khu trung tâm hành chính qua Quốc lộ 26).

- Khu đất hỗn hợp: Được bố trí 02 đầu cửa ngõ phía Bắc và phía Nam của Trung tâm hành chính mới. Tổ hợp công trình hỗn hợp đa chức năng có chiều cao $5 \div 7$ tầng.

- Khu công viên cây xanh đô thị được bố trí phía Đông Nam và phía Bắc của khu quy hoạch.

- Khu dân cư đô thị tập trung phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch bao gồm nhà ở dạng liên kế, liên kế kết hợp thương mại (ký hiệu LK, SH) và nhà ở dạng biệt thự (ký hiệu BT), bên cạnh đó bố trí các công trình công cộng cấp đơn vị ở như: trạm y tế, giáo dục, ... (ký hiệu CC, GD), hoa viên cây xanh (ký hiệu CX).

b) Kiến trúc và tổ chức không gian:

- Các công trình công cộng (trụ sở cơ quan; công trình văn hóa, giáo dục) sử dụng hình thức kiến trúc đặc trưng vùng Tây nguyên trong thiết kế hình thức kiến trúc; cải tạo không gian theo hướng cảnh quan xanh.

- Không gian cây xanh kết hợp các công trình dịch vụ công cộng là điểm nhấn trong kiến trúc cảnh quan vùng quy hoạch.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông (Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06A, QH-06B):

Bảng tổng hợp chi tiết hệ thống giao thông trong khu quy hoạch:

T T	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Bề rộng đường (m)			Lộ giới (m)
			Mặt đường	Via hè	Dải phân cách	
1	Đường N5 (Quốc lộ 26)	2-2	15,0+2x4,0	2x4,0	2x3,0	37,0
2	Đường D4	1-1	2x10,5	2x8,0	3,0	40,0
3	Đường N7, N8	3-3	2x7,5	2x6,0	9,0	36,0
4	Đường D9	4-4	2x10,5	2x4,0	1,0	30,0
5	Đường N1, N12, D7	5-5	2x7,0	2x4,5	3,0	26,0
6	Đường N3, N6, N10, D3 (đoạn từ N6 đến N10), D5 (đoạn từ N6 đến D9), D6	6-6	14,0	2x4,5	-	23,0
7	Đường N4, N9, N11, N13, D1, D3 (đoạn từ N1 đến N13), D5 (đoạn từ N1 đến N13), D32	7-7	10,5	2x3,25	-	17,0
8	Đường N2, N14, ..., N28, N34; D2, D10, ..., D30	8-8	7,5	2x2,75	-	13,0
9	Đường D8, D33	9-9	7,5	2x4,0		15,5
10	Đường D31	10-10	2x7,5	2x2,75	13,5	34,0

b) Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc (Bản đồ quy hoạch cấp điện ký hiệu QH-08A, QH-08 B; Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, ký hiệu QH-09):

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ Trạm 110/35/22kV Ea Kar công suất 25+40MVA đặt tại xã Ea Đar cách vị trí lập quy hoạch khoảng 1,5km về phía Tây.

- Hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng trong khu vực được đi ngầm.

- Viễn thông: Nguồn cấp tín hiệu từ Bưu điện huyện Ea kar cách vị trí lập quy hoạch khoảng 4km về phía Tây. Điểm đầu nối từ tuyến cáp quang chạy dọc Quốc lộ 26. Hệ thống thông tin liên lạc được đi ngầm.

c) Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, ký hiệu QH-07):

- Nguồn nước: Đầu nối từ hệ thống cấp nước sạch của thị trấn Ea Kar nằm trên Quốc lộ 26.

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch với các tuyến ống D100, D150 phục vụ cho sinh hoạt.

- Tại vị trí gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách không quá 150m/trụ.

d) Quy hoạch san nền, thoát nước mặt, vệ sinh môi trường (Bản đồ quy hoạch san nền, thoát nước mưa, ký hiệu QH-05A, QH-05B):

- Quy hoạch san nền: Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong vùng dự án; đảm bảo yêu cầu kết nối giữa công trình và giao thông; kết nối giao thông và thoát nước trong vùng dự án với hệ thống giao thông, thoát nước mặt tiếp giáp dự án.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Tuyến thoát nước mưa có đường kính từ D400 đến D2000, kết hợp các hố ga thu bố trí trên vỉa hè 2 bên theo các trục đường giao thông, tuyến thoát nước đầu nối vào hệ thống thoát nước cấp I về cửa xả hiện có trong vùng quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt (Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, ký hiệu QH-10): Nước thải được xử lý cục bộ trong từng hạng mục công trình và được thu gom qua các tuyến thu gom; tuyến chuyển tải đi riêng (D300). Nước thải được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị. Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tại phía Bắc khu quy hoạch (ký hiệu HTKT-01).

- Quản lý chất thải rắn:

- + Chất thải rắn phát sinh trong các công trình công cộng: Chủ đầu tư tổ chức điểm tập kết, phân loại, lưu trữ trong khuôn viên công trình và hợp đồng đơn vị chức năng thu gom, xử lý.

- + Xác định điểm tập kết bảo đảm kết nối giữa hoạt động thu gom, vận chuyển và xử lý; bán kính phục vụ thu gom tại hộ gia đình, tổ chức, cá nhân và

khoảng cách an toàn môi trường thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD, Thông tư 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của cơ quan tổ chức lập quy hoạch (UBND huyện Ea Kar):

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết; cắm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung quy định tại Điều 1 Quyết định này; quản lý, thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định hiện hành về đầu tư, xây dựng, quản lý đất đai, bảo vệ môi trường...

- Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, kịp thời tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng và các cơ quan chức năng để phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, xử lý.

- Xây dựng, ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính mới huyện Ea Kar trong thời gian 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được 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.

2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng: Hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; định kỳ báo cáo tổng hợp tình hình thực hiện quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành 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, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Ea Kar và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CN (V-3);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Hà