

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Mở rộng khu trung tâm thị trấn, khu hành chính kết hợp dịch vụ đất ở
tại thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar**

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 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 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 372/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Mở rộng khu trung tâm thị trấn, khu hành chính kết hợp dịch vụ đất ở tại thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar;

Theo đề nghị của Chủ tịch UBND huyện Cư M'gar tại Tờ trình số 295/TTr-UBND ngày 08/12/2022 và Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 486/BC-SXD ngày 01/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Mở rộng khu trung tâm thị trấn, khu hành chính kết hợp dịch vụ đất ở tại thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Mở rộng khu trung tâm thị trấn, khu hành chính kết hợp dịch vụ đất ở tại thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Cư M'gar.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Hùng Đạt.

4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí giới hạn: Thuộc địa bàn Tổ dân phố khối 7 và tổ dân phố khối 8, thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar.

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

+ Phía Đông Bắc : Giáp đường số 6A (quy hoạch rộng 20,5m);

+ Phía Tây Bắc : Giáp đường số 30 (quy hoạch rộng 15,0m);

+ Phía Đông Nam : Giáp đường Đ1, Đ2 (quy hoạch rộng 32,0m) và đường vành đai phía Đông – giai đoạn 1 (quy hoạch rộng 20,5m);

+ Phía Tây Nam : Giáp đường 37 (quy hoạch rộng 20,5m).

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

- Quy mô dân số: Khoảng 2.016 người.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 53,35 ha.

6. Tính chất: Là khu vực mở rộng trung tâm thị trấn, trung tâm hành chính - kinh tế kết hợp dịch vụ và khu ở mới của thị trấn Quảng Phú.

7. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/02/2016.

- Hình thành không gian đô thị đáp ứng phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu và bảo vệ cảnh quan môi trường. Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Khai thác sử dụng đất đai hợp lý, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, phát triển hạ tầng, triển khai các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành, tạo quỹ đất thu hút các nguồn lực đầu tư.

8. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	-	133.249,83	24,98
1	Đất ở	-	78.377,57	14,69
1.1	Nhà ở liền kề	LK-01, ..., LK-16	56.634,63	-
1.2	Nhà ở biệt thự	BT-01, ..., BT-04	21.742,94	-
2	Đất công cộng	-	33.734,47	6,32
2.1	Đất Tổ dân phố, y tế	CC-02, CC-03	4.526,50	-
2.2	Đất giáo dục	GD-02, ..., GD-04	29.207,97	-
3	Đất cây xanh	CX-01, ..., CX-12	21.137,79	3,97
B	Đất ngoài đơn vị ở	-	400.227,15	75,02
1	Đất cơ quan	CQ-01, ..., CQ7	28.371,56	5,32
2	Đất an ninh, quốc phòng	QS1, QS2	34.686,41	6,50
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV-01, TMDV-02	17.065,57	3,20
4	Đất công trình văn hóa	CC-01	16.829,62	3,15
5	Đất y tế	YT-01, YT-02	52.010,34	9,75
6	Đất giáo dục	GD-01	22.155,32	4,15
7	Đất thể dục thể thao	TDTT	31.904,71	5,98
8	Đất cây xanh đô thị	CXDT	5.309,60	1,00
9	Đất giao thông	-	191.894,02	35,97
9.1	Bãi đỗ xe	BX-01, BX-02	7.326,92	1,37
9.2	Đường giao thông	-	184.567,10	34,60
C	Tổng cộng	-	533.476,98	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 liền kề: Tầng cao xây dựng 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,25 lần.

- Nhà ở biệt thự: Tầng cao xây dựng 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- 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 vron ban công tối đa so với chỉ giới xây dựng, ...) được quy định chi tiết trong Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và Bản đồ QH-04B.

b) Công trình công cộng:

b1) Công trình công cộng đơn vị ở:

- Công trình công cộng (Tổ dân phố, 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.

- Công trình giáo dục: Tầng cao Trường Mầm non 1÷3 tầng, Trường Tiểu học 2÷4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; hệ số sử dụng đất tối đa Trường Mầm non 1,2 lần, Trường Tiểu học 1,6 lần. Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất 30%.

b2) Công trình công cộng ngoài đơn vị ở:

- Công trình trụ sở cơ quan: Tầng cao xây dựng từ 2 ÷ 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Công trình văn hóa: Tầng cao xây dựng từ 2 ÷ 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần. Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất 30%.

- Công trình y tế: Tầng cao xây dựng từ 2 ÷ 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất 30%.

- Công trình giáo dục (Trường dạy nghề): Tầng cao xây dựng từ 2 ÷ 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

- Công trình thể dục thể thao (Sân vận động): Tầng cao xây dựng từ 1 ÷ 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 4 ÷ 6 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần (*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-04B)*).

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

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

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-04A và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH-05*):

- Khu công trình công cộng đô thị gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, y tế bố trí tập trung dọc theo các trục đường cảnh quan tại trung tâm khu quy hoạch. Các công trình trụ sở cơ quan được bố trí phía Bắc khu quy hoạch.

- Các khối công trình thương mại dịch vụ tập trung bố trí dọc trục giao thông chính tại khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Các khu công viên cây xanh được bố trí tại trung tâm của khu quy hoạch và trong các nhóm ở của khu dân cư.

- Khu dân cư đô thị tập trung phía Tây Nam khu quy hoạch bao gồm nhà ở dạng liên kế (ký hiệu LK) 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-06B, QH-06C*):

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

TT	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Bề rộng đường (m)			Lộ giới (m)
			Mặt đường	Via hè	Dải phân cách	
1	Đường số 1, 2	1-1	2x10,5	2x4,5	2,0	32,0
2	Đường 4B, số 37, 6A, 7, 8, 9, 43	2-2	2x5,25	2x5,0	-	20,5
3	Đường D1, ..., D8; N1, N1', N2, N2'	3-3	2x4,5	2x4,5	-	18,0
4	Đường số 30	4-4	2x3,5	2x4,0	-	15,0

b) Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc (*Bản đồ quy hoạch cấp điện ký hiệu QH-06D; Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, ký hiệu QH-06E*):

- Nguồn điện: Hệ thống điện 22kV hiện hữu chạy dọc trên trục Tỉnh lộ 8, và vị trí khu dân cư cạnh khu quy hoạch trên đường dây 473CMG.

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

- Viễn thông: Nguồn cấp từ tuyến cáp quang chạy dọc Tỉnh lộ 8 cách khu quy hoạch khoảng 110m, theo quy hoạch chung thị trấn Quảng Phú. 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-06F*):

- Nguồn nước: Đầu nối từ hệ thống cấp nước chung thị trấn từ tuyến chuyên tải dọc theo Tỉnh lộ 8 (thuộc quản lý của Công ty Cổ phần Cấp nước Đắk Lắk Chi nhánh huyện Cư M'gar).

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch với các tuyến ống D63, 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 120m/trụ.

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

d1) Quy hoạch san nền, quy hoạch thoát nước mưa (*Bản đồ quy hoạch san nền, thoát nước mưa, ký hiệu QH-06A, QH-06G*):

- 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: Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Tuyến thoát nước mưa có đường kính từ D1000 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.

d2) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, ký hiệu QH-06H*): 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 (D250, D300, D400). Nước thải được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị.

d3) 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 số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 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 Cư M'gar):

- 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 đúng 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 Mở rộng khu trung tâm thị trấn, khu hành chính kết hợp dịch vụ đất ở tại thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'gar trong thời gian 15 ngày kể từ khi quy hoạch được duyệt. Trước khi phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

2. Trách nhiệm của Sở, ngành liên quan:

a) 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.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường: Cập nhật quy hoạch đô thị được duyệt vào hồ sơ, bản đồ địa chính để thống nhất quản lý đất đai; hướng dẫn lập kế hoạch sử dụng đất phù hợp với tiến độ, kế hoạch 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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Cư M'gar và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Văn Cảnh