

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại
dịch vụ Ea Tam, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột**

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;

Căn cứ 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 và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại dịch vụ Ea Tam, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột;

Theo đề nghị của Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột tại Tờ trình số 105/TTr-UBND ngày 01/6/2021 và Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 232/BC-SXD ngày 24/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại dịch vụ Ea Tam, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, với các nội dung như sau:

- 1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại dịch vụ Ea Tam, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột.
- 2. Chủ đầu tư:** UBND thành phố Buôn Ma Thuột.
- 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 phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

- + Phía Đông giáp : Đường Săm Bรัมย์;
- + Phía Tây giáp : Đường vành đai phía Tây;
- + Phía Nam giáp : Đường quy hoạch;
- + Phía Bắc giáp : Đường Phùng Hưng.

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

- Quy mô dân số: Khoảng 4.500 người.
- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 51,67 ha.

6. Tính chất: Là khu đô thị thương mại dịch vụ kết hợp chức năng ở, hình thành khu dân cư đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

7. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Buôn Ma thuột, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 249/QĐ-TTg ngày 13/02/2014;

- 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 quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng; triển khai các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

8. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	-	199.801,6	38,67
1.1	Nhà ở liền kề thương mại	SH-1, ..., SH-33	40.019,1	-
1.2	Nhà ở liền kề	LK-1, ..., LK-15	18.598,4	-
1.3	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT-1, ..., BT-13	34.038,3	-
1.4	Đất nhà ở xã hội	OXH	20.166,5	-
1.5	Đất nhà ở tái định cư	TDC-1, TDC-2	5.410,9	-
1.6	Đất nhà ở hiện trạng	OHT-1A, OHT-1B, OHT-2, ..., OHT-7	81.568,4	-
2	Đất công trình công cộng	-	12.229,8	2,37
2.1	Đất công trình văn hóa, y tế	CC-1, ..., CC-4	4.557,4	-
2.2	Đất công trình giáo dục	GD-1; TH-1; TH-2	7.672,4	-
3	Đất thương mại dịch vụ	TM-1, ..., TM-10	35.416,9	6,85
4	Đất dịch vụ du lịch	DL	7.704,4	1,49

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
5	Đất công viên cây xanh, mặt nước, bờ kè	-	99.844,2	19,32
5.1	Đất cây xanh vườn hoa	CX-1, ..., CX-21	49.112,2	-
5.2	Mặt nước	MN-1, ..., MN-6	44.416,0	-
5.3	Đất bờ kè		6.316,0	-
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1.009,5	0,20
7	Đất giao thông	-	160.699,2	31,10
7.1	Đất giao thông	-	151.700,1	29,36
7.2	Bãi đỗ xe	P-1, ..., P-8	8.999,1	1,74
8	Tổng cộng	-	516.705,7	100,00

9. Các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa		
1	Nhà ở: (Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		-
1.1	Đất ở liền kề thương mại (ký hiệu SH-1, ..., SH-33)	%	80
1.2	Đất ở liền kề (ký hiệu LK-1, ..., LK-15)		80
1.3	Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-1, ..., BT-13)		60
1.4	Nhà ở tái định cư (ký hiệu TDC-1, ..., TDC-2)		75
1.5	Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)		40
1.6	Nhà ở hiện trạng (ký hiệu OHT-1A, OHT-1B, OHT-2, ..., OHT-7)		70
2	Công trình công cộng (ký hiệu CC-1, ..., CC-4; GD-1, TH-1, TH-2)		40
3	Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-1, ..., TM-10)		70
4	Công trình dịch vụ du lịch (ký hiệu DL)		15
5	Cây xanh (ký hiệu CX-1, ..., CX-21)		5
II	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Nhà ở (Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất):		-
1.1	Đất ở liền kề thương mại (ký hiệu SH-1, ..., SH-33)	tầng	5
1.2	Đất ở liền kề (ký hiệu LK-1, ..., LK-15)		5

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1.3	Nhà ở biệt thự (<i>ký hiệu BT-1, ..., BT-13</i>)		3
1.4	Nhà ở tái định cư (<i>ký hiệu TDC-1, ..., TDC-2</i>)		3
1.5	Nhà ở xã hội (<i>ký hiệu OXH</i>)		6
1.6	Nhà ở hiện trạng (<i>ký hiệu OHT-1A, OHT-1B, OHT-2, ..., OHT-7</i>)		1-5
2	Công trình công cộng		-
2.1	Bảo tàng văn hóa (<i>ký hiệu CC-1</i>)		3-5
2.2	Công trình nhà văn hóa, trạm y tế (<i>ký hiệu CC-2, ..., CC-4</i>)		2
2.3	Công trình giáo dục (<i>ký hiệu GD-1, TH-1, TH-2</i>)		3
3	Công trình thương mại dịch vụ (<i>ký hiệu TM-1, ..., TM-10</i>)		1÷12
4	Công trình dịch vụ du lịch (<i>ký hiệu DL</i>)		1
5	Cây xanh (<i>ký hiệu CX-1, ..., CX-21</i>)		1
III	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối đa		-
1	Đất ở liền kề thương mại (<i>ký hiệu SH-1, ..., SH-33</i>)		4,0
2	Đất ở liền kề (<i>ký hiệu LK-1, ..., LK-15</i>)		4,0
3	Nhà ở biệt thự (<i>ký hiệu BT-1, ..., BT-13</i>)		1,8
4	Nhà ở tái định cư (<i>ký hiệu TDC-1, ..., TDC-2</i>)		2,25
5	Nhà ở xã hội (<i>ký hiệu OXH</i>)		2,4
6	Nhà ở hiện trạng (<i>ký hiệu OHT-1A, OHT-1B, OHT-2, ..., OHT-7</i>)		3,5
7	Bảo tàng văn hóa (<i>ký hiệu CC-01</i>)		2,0
8	Công trình nhà văn hóa, trạm y tế (<i>ký hiệu CC-2, ..., CC-4</i>)		0,8
9	Công trình giáo dục (<i>ký hiệu GD-1, TH-1, TH-2</i>)		1,2
10	Công trình thương mại dịch vụ (<i>ký hiệu TM-1, ..., TM-10</i>)		8,4
11	Công trình dịch vụ du lịch (<i>ký hiệu DL</i>)		0,15
12	Cây xanh (<i>ký hiệu CX-1, ..., CX-21</i>)		0,05
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với	-	-

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	chỉ giới đường đỏ (<i>theo Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật</i>)		
V	Chỉ tiêu về độ vươn ban công tối đa của công trình nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng	-	-
1	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ 7,0 ÷ 12,0m	m	0,9
2	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ 12,0 ÷ 15,0m		1,2
3	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ >15m		1,4
VI	Chỉ tiêu về chiều cao tầng 1		-
1	Nhà liên kế	m	3,8
2	Nhà ở biệt thự		3,6
3	Nhà ở tái định cư		3,8
4	Nhà ở xã hội		3,8
5	Công trình công cộng		3,8
6	Công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp		4,5
VII	Chỉ tiêu về cao độ nền so với vỉa hè		
1	Nhà liên kế	m	0,25
2	Nhà ở biệt thự		0,45
3	Nhà ở tái định cư		0,25
4	Nhà ở xã hội		0,45
5	Công trình công cộng		0,45
6	Công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp		0,45 ÷ 1,5
VIII	Chỉ tiêu về cây xanh tối thiểu đối với công trình nhà ở, công trình công cộng		-
1	Nhà chung cư	%	20
2	Nhà ở biệt thự		20
3	Công trình giáo dục, y tế, văn hóa		30
IX	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	180
2	Cấp điện sinh hoạt	W/ người	800 ÷ 1.200

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
3	Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	≥80
4	Rác thải sinh hoạt	kg/người-ngđ	1,3

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

10.1. Phân khu chức năng: (Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, ký hiệu bản vẽ QH-03A, QH-03B và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH-04): Khu đô thị thương mại dịch vụ Ea Tam, phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột nằm về phía Đông trục đường vành đai phía Tây, bao gồm các khu chức năng:

a) Khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu CC-2, ..., CC-4; GD-1, TH-1, TH-2), công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-1, ..., TM-10) được bố trí như sau:

- Công trình công cộng cấp đơn vị ở bao gồm: Trường mẫu giáo, Trường Tiểu học (ký hiệu GD1, TH-01), Trường THCS (ký hiệu TH-2) và các công trình nhà văn hóa, y tế (ký hiệu CC-2, ..., CC-4) được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong toàn khu.

- Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-1, ..., TM-10): Được bố trí tại các điểm cửa ngõ của khu vực lập quy hoạch, có vị trí tiếp giáp trục đường vành đai phía Tây, với chiều cao công trình quy hoạch từ 03 tầng đến 12 tầng và các công trình thương mại dịch vụ nằm dọc các trục đường trong khu quy hoạch được bố trí thấp tầng từ 01 tầng đến 06 tầng nhằm tạo điểm nhấn về mặt kiến trúc cảnh quan cho toàn khu.

b) Khu ở bao gồm: Nhà biệt thự, nhà liên kế, nhà liên kế thương mại được bố trí dọc theo các trục giao thông trong khu quy hoạch. Ngoài ra, đồ án quy hoạch còn bố trí quỹ đất nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội để tái định cư cho các hộ gia đình trong khu quy hoạch và đáp ứng cho nhu cầu nhà ở cho các đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

Các công trình nhà ở riêng lẻ được thiết kế mặt đứng đồng nhất, hiện đại, màu sắc đơn giản, mang sắc thái kiến trúc đặc trưng vùng Tây Nguyên

c) Khu cây xanh – mặt nước: Nằm dọc theo suối Ea Tam, được quy hoạch hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước, tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch, đồng thời là tuyến cảnh quan ven suối, là nét đặc trưng của đồ án quy hoạch, kết nối với quảng trường cây xanh và các mảng xanh dọc theo các tuyến đường phố, các tiểu hoa viên, vườn dạo trong các nhóm nhà ở tạo thành các mảng cây xanh liên hoàn trong toàn khu.

10.2. Kiến trúc và tổ chức không gian:

- Hình thức kiến trúc chung cho các công trình (nhà ở, công trình công cộng, thương mại, dịch vụ) trong khu quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại cho từng trục đường, với hình thức kiến trúc đơn giản, tinh tế, giảm

thiểu chi tiết, đảm bảo tiêu chí công năng – thích dụng – đẹp. Sử dụng vật liệu cho khu nhà ở với màu sắc hài hòa. Riêng hình thức cổng, tường rào khung sắt thoáng, màu sáng đảm bảo mỹ quan và thống nhất cho từng khu vực.

- Tổ chức cây xanh, mặt nước chạy dọc theo suối Ea Tam và các tuyến đường phố kết nối với cây xanh của các khối công trình, khu hoa viên cây xanh, mặt nước, quảng trường trong khu vực quy hoạch tạo thành các mảng cây xanh, dải cây xanh đảm bảo chỉ tiêu chung của cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1. 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*):

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong khu quy hoạch: Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch được đấu nối hợp lý, kết nối khu quy hoạch với các khu vực xung quanh, lộ giới các tuyến đường từ 4,0m ÷ 32,0m. Hệ thống mạng lưới đường nội bộ đảm bảo nhu cầu lưu thông giữa các khu chức năng của khu quy hoạch.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch:

ST T	Loại đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)			
			Vĩa hè		Giải phân cách	Lòng đường
			Bên trái	Bên phải		
1	Mặt cắt 1-1 (Đường vành đai phía Tây)	36,0	6,0	6,0	2,0	2x11,0
2	Mặt cắt 2 - 2 (đường Săm Brăm, Phùng Hưng)	16,0	4,0	4,0	-	8,0
3	Mặt cắt 3 - 3 (đường Nay Thông, đường số 6)	18,0	4,0	4,0	-	10,0
4	Mặt cắt 4a-4a (đường số 5a, 5c)	24,0	4,5	4,5	-	15,0
5	Mặt cắt 4b-4b (đường số 5b)	32,0	4,5	4,5	2x4,0	2x7,5
6	Mặt cắt 5-5 (đường số 7a, 7e, 8, ..., 22)	13,0	3,0	3,0	-	7,0
7	Mặt cắt 5a-5a (đường 7b)	25,0	3,0	3,0	-	19,0
8	Mặt cắt 5b-5b (đường 7c - cầu đi bộ)	5,0	-	-	-	5,0
9	Mặt cắt 5c-5c (đường 7d - đường đi bộ)	8,0	-	-	-	8,0
10	Đường nội bộ nhóm ở	4,0 - 5,0	-	-	-	4,0 - 5,0

11.2. Quy hoạch cấp điện (*Bản đồ quy hoạch cấp điện, ký hiệu QH-08*):

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Ea Tam.

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

11.3. 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 vào mạng lưới cấp nước chung của thành phố Buôn Ma Thuột trên trục đường Săm Brăm.

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông của khu vực với các tuyến ống D50, D75, D90 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.

11.4. Quy hoạch san nền, thoát nước mặt, vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch san nền, quy hoạch thoát nước mưa (*Bản đồ quy hoạch san nền, thoát nước mưa, ký hiệu QH-05A, QH-05B*):

- Quy hoạch san nền: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong từng ô đất, từng khu chức năng, đảm bảo cân bằng đào đắp tại chỗ, thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực. Giải pháp xây kè đá học bảo vệ các lô đất xây dựng đảm bảo ổn định nền xây dựng cho các công trình. Cốt công trình phụ thuộc địa hình và giải pháp kiến trúc của từng khu chức năng và từng công trình khác nhau.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Bố trí công thoát nước mưa bê tông cốt thép, kết hợp các hố ga thu dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

b) 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 đưa về hệ thống xử lý tập trung của thành phố Buôn Ma Thuột thông qua hệ thống cống có đường kính D300.

c) Quy hoạch chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được tập trung về các thùng chứa rác, sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dùng về khu xử lý chôn lấp chất thải rắn của thành phố Buôn Ma Thuột.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Buôn Ma Thuột:

- Chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung tại Điều 1 Quyết định này; tổ chức cắm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định (chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày quy hoạch được duyệt), để nhân dân trong khu vực được biết, thực hiện và giám sát;

- Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh thì kịp thời tổng hợp, báo cáo về Sở Xây dựng để tham mưu UBND tỉnh xem xét, xử lý.

2. Sở Xây dựng: Hướng dẫn UBND thành phố Buôn Ma Thuột xây dựng Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết được duyệt, trình thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

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; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột 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;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN(V-7).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Văn Cảnh