

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở**

**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 631/QĐ-TTg ngày 11/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 08/12/1998, Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 24/6/2019, Quyết định số 1518/QĐ-UBND ngày 09/7/2020, Quyết định số 632/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng Khu dân cư Tây Nam thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;*

*Căn cứ Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở;*

*Căn cứ Kết luận số 649-KL/TU ngày 05/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm*

thương mại - Khách sạn - Nhà ở (Số 02 Mai Hắc Đế, thành phố Buôn Ma Thuột);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 60/TTr-SXD ngày 27/5/2022, Báo cáo thẩm định số 219/BC-SXD ngày 27/5/2022 và Công văn số 1905/SXD-QHKT ngày 19/7/2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở, với những nội dung chính sau:

**1. Tên đề án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Trung tâm Phát triển Quỹ đất Đắk Lắk.

**3. Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt (18 Tam Trinh, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội).

**4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

- Vị trí giới hạn: Tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Đắk Lắk (cũ), phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Phía Bắc giáp : Đường Y Ngông;

+ Phía Đông Nam giáp : Đường Mai Hắc Đế;

+ Phía Tây Nam giáp : Đường quy hoạch.

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

- Quy mô dân số: Khoảng 2.400 người.

- Diện tích lập quy hoạch: 42.645m<sup>2</sup> (trong đó có 398m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch đất giao thông).

**6. Tính chất:** Là khu phức hợp đa chức năng gồm công trình khách sạn, nhà ở và công trình thương mại dịch vụ.

**7. Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu Khu dân cư Tây Nam phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 632/QĐ-UBND ngày 19/3/2021.

- Làm cơ sở bổ sung danh mục quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai; triển khai các dự án phát triển nhà ở theo trình tự Luật Nhà ở năm 2014.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo điểm nhấn về quy hoạch kiến trúc không gian, kết nối với các khu đô thị trong vùng, góp phần hình thành đô thị hiện đại theo định hướng quy hoạch chung đô thị Buôn Ma Thuột được duyệt.

**8. Quy hoạch sử dụng đất:**

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	-	21.594,60	50,64
-	<i>Nhà ở liên kế</i>	<i>OTM</i>	<i>16.434,00</i>	<i>38,54</i>
-	<i>Nhà ở xã hội (chung cư)</i>	<i>OXH</i>	<i>5.160,60</i>	<i>12,10</i>
2	Đất hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn – Căn hộ)	HH	7.115,70	16,68
-	<i>Chung cư (Căn hộ)</i>	<i>HH1A</i>	<i>4.157,50</i>	<i>9,75</i>
-	<i>Thương mại dịch vụ - Khách sạn</i>	<i>HH1B</i>	<i>2.958,20</i>	<i>6,93</i>
3	Đất cây xanh	CX	2.596,10	6,09
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	428,78	1,01
5	Đất giao thông	GT	10.909,82	25,58
-	<i>Đất giao thông ngoài dự án</i>	-	<i>398,00</i>	<i>0,93</i>
-	<i>Đất giao thông thuộc dự án</i>	-	<i>10.230,12</i>	<i>23,99</i>
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	<i>281,70</i>	<i>0,66</i>
	<b>Tổng cộng (1+2+3+4+5)</b>		<b>42.645,00</b>	<b>100,00</b>

### 9. Các chỉ tiêu kiến trúc-quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa</b>		
1	Nhà ở:	%	-
-	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10)</i>		-
+	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu: OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06, OTM-07, OTM-09, OTM-10)</i>		90
+	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-08)</i>		70
-	<i>Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)</i>		50
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn – Căn hộ; ký hiệu HH)		60
3	Cây xanh (ký hiệu CX-01)	5	
4	Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02)	40	
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về tầng cao</b>		
1	Đất ở:	tầng	-
-	<i>Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10)</i>		05
-	<i>Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)</i>		05
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn – Căn hộ; ký hiệu HH)		25 ÷ 35 + 02 tầng hầm
-	<i>Chung cư (Căn hộ; ký hiệu HH1A)</i>		35
-	<i>Thương mại dịch vụ - Khách sạn (ký hiệu HH1B)</i>		25
3	Cây xanh (ký hiệu CX-01)		01
4	Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02)		01

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối đa</b>		
1	Đất ở:		-
-	Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10)		-
+	Nhà ở liên kế (ký hiệu: OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06, OTM-07, OTM-09, OTM-10)	lần	4,5
+	Nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-08)		3,5
-	Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)		2,5
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn – Căn hộ; ký hiệu HH)		13,0
3	Cây xanh (ký hiệu CX-01)		0,05
4	Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02)		0,4
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ (theo Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; ký hiệu QH-06)</b>		
<b>V</b>	<b>Chỉ tiêu về độ vươn ban công tối đa của công trình nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng</b>		
1	Đối với đường có chiều rộng lộ giới 12,0m ÷ 15,0m	m	1,2
2	Đối với đường có chiều rộng lộ giới > 15,0m		1,4
<b>VI</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	180
2	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1.100
3	Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	≥ 80
4	Rác thải sinh hoạt	kg/người-ngđ	1,3

- Trường mầm non được bố trí tại khối đế công trình hỗn hợp, có diện tích sàn xây dựng khoảng 1.500 m<sup>2</sup>, đảm bảo các chỉ tiêu về “Bố trí công trình giáo dục” của đồ án theo QCVN 01:2021/BXD.

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

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

- Khối công trình hỗn hợp (Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ; ký hiệu HH): Bao gồm 02 khối cao từ 25 – 35 tầng (có chung khối đế 03 tầng) với khối 01 là khu căn hộ cao 35 tầng và khối 02 là khu thương mại dịch vụ, khách sạn cao 25 tầng. Diện tích xây dựng khoảng 4.269,0m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 10,0% diện tích khu quy hoạch. Khối công trình hỗn hợp được xác định là điểm nhấn của khu vực, bố trí tại phía Đông Bắc khu đất, ngay góc giao trục đường Y Ngông và Mai Hắc Đế.

- Nhóm nhà ở liên kế (ký hiệu OTM-01, ..., OTM-10): Gồm 122 lô cao 05 tầng, bố trí bám theo các trục đường hiện hữu như đường Y Ngông, đường Mai Hắc Đế và đường quy hoạch nội bộ.

- Khu nhà ở xã hội (chung cư; ký hiệu OXH): Được bố trí phía Tây Nam khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường quy hoạch số 1. Công trình cao 5 tầng (tầng 01 bố trí tiện ích công cộng dịch vụ và tầng 02 đến tầng 05 được bố trí căn hộ ở).

- Khu cây xanh (ký hiệu CX-01): Bố trí công viên cây xanh cảnh quan tập trung tại trung tâm khu quy hoạch kết hợp cây xanh đường phố tạo không gian cây xanh liên hoàn trong khu đô thị và phục vụ nhu cầu dân cư dự án.

b) Kiến trúc công trình và tổ chức không gian cảnh quan:

- Xác định công trình điểm nhấn trong khu vực theo hướng tiếp cận từ các trục đường giao thông chính: Y Ngông, Mai Hắc Đế; Thiết kế kiến trúc kết hợp hài hòa giữa không gian cao tầng với không gian thấp tầng.

- Hình thức kiến trúc chung cho các công trình: Thiết kế kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp với không gian hiện có của khu vực, đường nét kiến trúc hiện đại, mang tính biểu trưng vùng Tây Nguyên, đảm bảo mỹ quan đô thị, hài hòa phù hợp với chức năng, tính chất sử dụng của công trình.

- Chiều cao công trình: Tối đa 160,0 m.

**11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến giao thông nội bộ có lộ giới 13m (tuyến đường số 1, 2, 3, 4, 5) gồm lòng đường rộng 7m và vỉa hè hai bên  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ ;

+ Sân, đường nội bộ đảm bảo tổ chức giao thông an toàn thoát người và phòng cháy chữa cháy.

- Giao thông đối ngoại: Khu vực được kết nối với đường Y Ngông phía Bắc và đường Mai Hắc Đế phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch.

b) Quy hoạch cấp điện - thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến đường dây điện 22kV của khu vực; sau đó cấp tới các trạm biến áp 22/0,4kV của dự án, hệ thống đường dây được đi ngầm.

- Hệ thống trạm biến áp 22/0,4kV: Xác định sơ bộ vị trí, giai đoạn thiết kế kỹ thuật sẽ xác định cụ thể tùy thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng, đảm bảo bán kính phục vụ. Toàn bộ hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng trong khu vực được đi ngầm, việc xây dựng lắp đặt phải đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 07-5:2016/BXD.

- Hệ thống cấp điện chiếu sáng:

+ Xây dựng, lắp đặt chiếu sáng đường cấp nội bộ, đường cấp khu vực: đường chính khu vực, đường khu vực phải đảm bảo chỉ tiêu quy định theo Quy chuẩn QCVN 07-7:2016/BXD;

+ Chiếu sáng cảnh quan: Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, kết hợp với cảnh quan khu vực như cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ, các công trình kiến trúc của khu vực. Hình thức và phương thức chiếu sáng đảm bảo phù hợp tính chất và kiến trúc công trình;

- Toàn bộ hệ thống đường dây cáp điện chiếu sáng và hệ thống tuyến cáp thông tin liên lạc được đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép.

c) Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước: Đầu nối từ hệ thống cấp nước của thành phố Buôn Ma Thuột nằm trên đường Y Ngông.

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông của khu vực lập quy hoạch, các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên hè đường, có đường kính từ D25- D160. Thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng.

- 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: Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, do đó yêu cầu tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế việc san ủi (chỉ san ủi cục bộ đến cao độ hoàn thiện), đảm bảo theo yêu cầu sử dụng, thuận lợi cho việc thoát nước công trình và toàn khu vực.

e) Quy hoạch thoát nước mặt, vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Xây dựng mới hệ thống cống thoát nước mưa (Đi riêng với hệ thống thoát nước thải) có đường kính D400 –D800, kết hợp với hệ thống hố ga thu nước, đảm bảo phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc tự chảy;

+ Hướng thoát nước mưa: Nước mưa thoát theo hướng dốc địa hình, đầu nối vào hệ thống cống thoát nước hiện có trên đường Mai Hắc Đế, Y Ngông.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại, sau đó được thu gom thoát vào hệ thống cống dự kiến xây dựng trên các tuyến đường giao thông trong khu vực và đưa về hố thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước thải thành phố; quy hoạch trạm xử lý tại phía Đông và phía Nam khu đất, tổng dự kiến công suất  $Q \geq 600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định.

- Quy hoạch Quản lý chất thải rắn:

Chất thải rắn (CTR) sinh hoạt phát sinh trong công trình, nhà ở được chủ cơ sở tự thu gom và vận chuyển theo dịch vụ công ích đô thị. Bố trí thùng thu gom CTR tại nơi công cộng; đường phố có hình thức đáp ứng mỹ quan đô thị; CTR phát sinh tại đường phố, nơi công cộng được chủ đầu tư thực hiện theo dịch vụ công ích.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk là cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được duyệt; tổ chức cắm mốc và quản lý mốc giới theo đề án quy hoạch được duyệt theo đúng

quy định. 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.

- Chuyển giao hồ sơ quy hoạch được phê duyệt cho địa phương, sở ngành liên quan để thực hiện các bước kêu gọi đầu tư dự án (UBND thành phố Buôn Ma Thuột; các Sở: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng; Kế hoạch và Đầu tư).

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch 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.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm thương mại – Khách sạn – Nhà ở;

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; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy (b/c);
- TT. HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN(V-5).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Võ Văn Cảnh**