

THÔNG BÁO

Về việc công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 11, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

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 7480/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 của UBND tỉnh thành phố Buôn Ma Thuột về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 11, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột;

UBND thành phố Buôn Ma Thuột thông báo nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 11, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn 11, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí giới hạn: Thuộc địa bàn xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp : Đường QH rộng 13m (ký hiệu đường số 3B);
- + Phía Tây Bắc giáp : Khu QH đất ở, khu QH đất giáo dục;
- + Phía Tây Nam giáp : Đường Nguyễn Lương Bằng rộng 50m;
- + Phía Đông Nam giáp : Đường QH rộng 13m (ký hiệu đường số 5);

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

- Quy mô dân số: khoảng **800 - 1.200** người.

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng **6,62 ha**

4. Tính chất: Là khu dân cư nông thôn quy hoạch mới kết hợp chỉnh trang nhằm từng bước hình thành khu dân cư (quy mô nhóm nhà ở) hiện đại, bền vững với hệ thống hạ tầng khu dân cư ngày càng khang trang, sạch đẹp và thân thiện với môi trường; giải quyết đất ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách.

5. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Quy hoạch nông thôn mới xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột giai đoạn 2012-2020 theo Quyết định số 4806/QĐ-UBND ngày 03/12/2012 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột và các đề án quy hoạch cấp trên có liên quan.

- 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.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

a) Quy hoạch sử dụng đất (bản vẽ QH:03):

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	-	36.322,26	54,87
1.1	Đất ở liền kề	OLK1, ..., OLK7	11.112,54	16,79
1.2	Đất ở biệt thự	BT1, BT2	12.694,36	19,18
1.3	Đất ở tái định cư	OTĐC1, OTĐC2	3.577,01	5,40
1.4	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OCT1, ..., OCT4	8.938,35	13,50
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	-	3.654,53	5,52
2.1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	434,23	0,66
2.2	Đất giáo dục	GD	3.220,30	4,86
3	Đất cây xanh	CX-1,...,CX-4	6.777,11	10,24
4	Đất giao thông	-	19.446,09	29,37
4.1	Giao thông	-	18.743,56	28,31
4.2	Bãi đậu xe	P	702,53	1,06
	Tổng cộng		66.200,00	100,00

b) Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch (Bản vẽ QH:03, QH:04):

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa
I	Đất ở	DO-LK	36.322,26				
1	Đất ở liền kề	OLK1,...,OLK7	11.112,54	75	3	2	2,25
2	Đất ở biệt thự	OBT1,...,OBT2	12.694,36	66	3	3	1,98
3	Đất ở tái định cư	OTĐC1, ...,OTĐC2	3.577,01	74	3	2	2,22
4	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OCT1,...,OCT4	8.938,35	75	3	2	2,25
II	Đất công trình dịch vụ - công cộng		3.654,53				
1	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV	434,23	70	3	5	2,10
2	Đất giáo dục	GD	3.220,30	40	3	5	1,20
III	Đất cây xanh	CX-1,..., CX-4	6.777,11	5	1		0,05

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa, tầng cao, hệ số sử dụng đất đối với công trình dịch vụ công cộng được quy định cụ thể tại bản vẽ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (ký hiệu QH:03).

- Chỉ tiêu mật độ xây dựng tối đa đối với công trình nhà ở theo từng lô đất được quy định cụ thể tại bảng chi tiết phân lô theo bản đồ quy hoạch phân lô chi tiết (ký hiệu QH:04).

- Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể tại bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu QH:06) và bản đồ quy hoạch giao thông (ký hiệu HT:01)

c) Các chỉ tiêu khác:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về độ vươn ban công của nhà ở liền kề so với chỉ giới xây dựng		
	Đối với các tuyến đường 3B, N1, N2, N3, N4, N5, N6; đường số 3, đường số 5 có chỉ giới đường đỏ >15m	m	1,4
II	Chỉ tiêu về chiều cao tầng của công trình		
1	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)	m	3,9
2	Chiều cao các tầng còn lại (tầng 2 và tầng 3)		3,6
III	Chỉ tiêu về cao độ nền so với vỉa hè		
1	Nhà ở liền kề, tái định cư, chỉnh trang	m	0,2

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2	Nhà ở biệt thự	m	0,3
IV	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước sinh hoạt khu dân cư	lít/người-ngđ	≥ 80
2	Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	≥ 80
3	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	200
4	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ng.đ	0,8

7. 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 bản vẽ QH:03 và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH:05):

Khu dân cư thôn 11, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột nằm ở phía Đông Bắc đường Nguyễn Lương Bằng bao gồm các chức năng:

- Khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ cấp nhóm nhà ở, được bố trí như sau:

+ Trường mẫu giáo (ký hiệu GD) được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu quy hoạch.

+ Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV) được bố trí tại các điểm cửa ngõ của khu vực lập quy hoạch, có vị trí tiếp giáp trục đường Nguyễn Lương Bằng.

- Khu ở bao gồm: Nhà biệt thự (ký hiệu BT1, BT2), nhà liền kề (ký hiệu OLK1, ..., OLK7) 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 (ký hiệu OTĐC1, OTĐC2) nhằm tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình trong khu quy hoạch. 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;

- Khu cây xanh (ký hiệu CX-1, CX-2, CX-3, CX-4): các tiểu hoa viên, vườn dạo bố trí tại các vị trí tiếp giáp các khu nhà ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư, cải tạo vi khí hậu trong khu quy hoạch, kết nối với các mảng xanh dọc theo các tuyến đường giao thông trong nhóm nhà ở tạo thành các mảng cây xanh, liên hoàn trong khu vực làm sinh động thêm môi trường sống của người dân.

b) 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 và tổ chức khối 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;

Công, tường rào (đối với công trình nhà ở): Hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, chiều cao trung bình 2,0m tính từ cos vỉa hè. Khuyến khích xây dựng tường rào bằng cây xanh cắt tỉa gọn gàng.

- Tổ chức các tiểu hoa viên, vườn dạo và các mảng xanh dọc hai bên đường giao thông kết nối với cây xanh của các khối công trình 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.

8. 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 HT:01):*

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong phạm vi dự án: Hệ thống giao thông trong phạm vi dự án được đầu nối phù hợp, kết nối khu quy hoạch với các khu vực xung quanh.

- Giao thông đối ngoại: Đường Nguyễn Lương Bằng (Quốc lộ 27) là trục đường chính đô thị, có chỉ giới quy hoạch rộng 50m

- Giao thông nội bộ: Giải quyết nhu cầu lưu thông trong các khu chức năng và giữa các khu chức năng với trục đường chính đô thị và với các khu vực lân cận; chỉ giới quy hoạch rộng từ 16 -:- 18m.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án:

STT	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt	Chỉ giới đường đỏ (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)		
				Vỉa hè 02 bên	Dải phân cách	Lòng đường
1	Đường Nguyễn Lương Bằng	1-1	50,0	13,5 x 2	2	10,5 x 2
2	Đường số 3B	2-2	18,0	4,5 x 2	-	9,0
3	Đường N1, N2, N3, N4, N5, N6; đường số 3, đường số 5	3-3	16,0	4,0 x 2	-	8,0

b) *Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật (Bản vẽ quy hoạch ký hiệu HT:02):*

Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu dự án; cân bằng đào, đắp đất tại chỗ; đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không làm ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên, cảnh quan khu vực.

Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng thuận lợi cho xây dựng công trình, do đó công tác san nền chủ yếu là công tác san lấp cục bộ nhằm đảm bảo thuận lợi về giao thông, thoát nước mặt và phù hợp với các khu vực xung quanh.

c) *Quy hoạch thoát nước mặt, thoát nước thải và chất thải rắn (Bản đồ quy hoạch ký hiệu HT:03, HT:04):*

* Hệ thống thoát nước mặt:

- Bố trí công thoát nước mặt, kết hợp các giếng thu nước mặt, giếng thăm dọc theo các trục đường giao thông đảm bảo thu thoát nước triệt để; hướng thoát theo hướng từ phía Nam về phía Bắc.

- Kích thước, tiết diện công thoát nước phải được tính toán theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và thuận lợi cho quá trình vệ sinh, duy tu bảo dưỡng công trong giai đoạn vận hành khai thác, đồng thời phải thỏa mãn yêu cầu:

+ Không nhỏ hơn 800mm khi đặt dọc theo đường phố cấp đô thị.

+ Không nhỏ hơn 600mm khi đặt dọc theo đường phố cấp khu vực và cấp nội bộ.

* Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý cục bộ trong các bể tự hoại và giếng thăm của từng công trình, chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải thu gom dọc trên các tuyến đường trong khu quy hoạch.

* Thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại rác thải tại nguồn và 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 khu vực.

d) Quy hoạch cấp nước (Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, ký hiệu HT:05):

- Nguồn: Từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt hiện hữu của thành phố Buôn Ma Thuột trên đường Nguyễn Lương Bằng (đường kính ống $d=400\text{mm}$).

- Mạng lưới cấp nước nội bộ dự án phải đảm bảo cung cấp nước thường xuyên, liên tục phục vụ cho sinh hoạt và công tác cứu hỏa.

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè thông qua tuyến ống cấp nước cho công tác cứu hỏa (khoảng cách giữa các trụ theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy).

đ) Quy hoạch cấp điện (Bản đồ quy hoạch cấp điện ký hiệu HT:6A, HT:6B):

* Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ đường dây trung áp 22kV hiện hữu nằm trên đường Nguyễn Lương Bằng (Quốc lộ 27).

* Lưới điện đi ngầm:

- Lưới điện trung thế 22kV đi ngầm: thông qua hệ thống cáp đồng 3 lõi tròn cách điện XPLE 22kV cấp nguồn cho 02 trạm biến áp với công suất mỗi trạm là 400kVA đặt trên đường số 3B và đường số 5, để cung cấp điện cho toàn bộ dự án.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV đi ngầm: từ các trạm biến áp dẫn đến các tủ điện cấp điện cho từng công trình.

- Lưới điện chiếu sáng đi ngầm, kết hợp với các trụ đèn chiếu sáng thiết kế đi nổi dọc hè phố (giữa ranh giới của 2 lô đất và không bố trí tại các nút giao). Các trục đường chính và trục đường nội bộ đều được chiếu sáng bằng hệ thống đèn cao áp với công suất bóng là 250W.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc (Bản vẽ quy hoạch ký hiệu HT:07):
Xuất tuyến 1 tuyến cáp quang nguồn từ tủ phối quang cấp 1 gần nhất về 12 tủ phối quang cấp 2 phục vụ nhu cầu thông tin của khu vực. Các tuyến cáp quang bố trí đi ngầm theo quy hoạch.

Với các nội dung nêu trên, UBND thành phố Buôn Ma Thuột thông báo đến các sở, ban ngành; các phòng ban chuyên môn có liên quan trên địa bàn thành phố, UBND xã Hòa Thắng, các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết để thực hiện; đề nghị Đài phát thanh và Truyền hình tỉnh Đắk Lắk, Đài Truyền thanh - Truyền hình thành phố, UBND xã Hòa Thắng thông báo công bố quy hoạch trên sóng phát thanh - truyền hình và các phương tiện thông tin đại chúng địa phương./.

Nơi nhận: *TOM*

- UBND tỉnh (thay BC);
- Các sở: XD, TNMT, GTVT, KHĐT, TC;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Các phòng: QLĐT, TNMT, TCKH;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố;
- Ban QLDAĐTĐXD thành phố;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Đắk Lắk;
- Đài Truyền thanh - Truyền hình Thành phố;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- UBND xã Hòa Thắng;
- Lưu: VT (kh.03b).

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature in blue ink]

Vũ Văn Hưng