

THÔNG BÁO

Về việc công bố Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ hướng dẫn về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

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 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 Đắk Lắk 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 9050/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

UBND thành phố Buôn Ma Thuột thông báo nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đất dự án Khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An.

- Phía Tây Bắc giáp: Đất dự án Khu đất tại tổ dân phố 8, phường Tân An (diện tích 6,68 ha).

- Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 30m (ký hiệu N4).
- Phía Đông Nam giáp: Đất trường Nguyễn Viết Xuân, ô tô Thái Hòa và đất của Công ty cà phê Buôn Ma Thuột.
- Diện tích lập quy hoạch **19,25 ha**.
- Dân số dự kiến: khoảng **2.200** người.

3. Tính chất: Là khu dân cư đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 16/7/2021.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, bảo vệ môi trường, đảm bảo cảnh quan kiến trúc tại khu vực, hình thành không gian khu đô thị phù hợp với các điều kiện sống hiện đại, đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời kết nối đồng bộ với các dự án cơ sở hạ tầng của toàn khu vực.

5. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu (bản vẽ QH-04):

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	72.536,7	37,68
1	Đất nhà ở xã hội	14.527,7	7,55
2	Nhà liên kế	35.906,9	18,65
3	Nhà liên kế thương mại	15.496,9	8,05
4	Nhà ở biệt thự	6.605,2	3,43
II	Đất công trình dịch vụ công cộng	26.459,8	13,75
1	Đất thương mại dịch vụ	5.310,2	2,76
2	Đất giáo dục (Trường Mầm non)	1.454,6	0,76
3	Đất TDTT	19.695,0	10,23
III	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	21.658,9	11,25
1	Đất công viên cây xanh, mặt nước đô thị	15.353,5	7,97
2	Đất công viên cây xanh đơn vị ở	6.305,4	3,28
IV	Đất giao thông, sân bãi	71.854,0	37,32
1	Bãi xe	5.304,8	2,76
2	Giao thông	66.549,2	34,57
	TỔNG CỘNG	192.509,4	100,00

6. Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

0. 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:	%	
-	Nhà ở xã hội (Ký hiệu: NOXH)		88,6
-	Nhà liên kế (Ký hiệu: LK01...LK21)		86
-	Nhà liên kế thương mại (Ký hiệu: SH01...SH15)		82
-	Nhà ở biệt thự (Ký hiệu: BT01, BT02)		59,7
2	Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-1, TMDV-2)		60
3	Trường Mầm non (ký hiệu GD)		40
4	Đất thể dục thể thao (ký hiệu: TDTT)		10
5	Cây xanh (ký hiệu CX, CXDT1, CXDT2)		10
II	Chỉ tiêu về tầng cao tối đa		
1	Nhà ở:	tầng	
-	Nhà ở xã hội (Ký hiệu: NOXH)		2
-	Nhà liên kế (Ký hiệu: LK01...LK21)		3
-	Nhà liên kế thương mại (Ký hiệu: SH01...SH15)		4
-	Nhà ở biệt thự (Ký hiệu: BT01, BT02)		3
2	Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-1, TMDV-2)		5
3	Trường Mầm non (ký hiệu GD)		3
4	Đất thể dục thể thao (ký hiệu: TDTT)		1
5	Cây xanh (ký hiệu CX, CXDT1, CXDT2)		1
III	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối đa		
1	Nhà ở:	lần	
-	Nhà ở xã hội (Ký hiệu: NOXH)		1,8
-	Nhà liên kế (Ký hiệu: LK01...LK21)		2,5
-	Nhà liên kế thương mại (Ký hiệu: SH01...SH15)		3,0
-	Nhà ở biệt thự (Ký hiệu: BT01, BT02)		1,8
2	Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-1, TMDV-2)		2,7
3	Trường Mầm non (ký hiệu GD)		1,1
4	Đất thể dục thể thao (ký hiệu: TDTT)		0,1
5	Cây xanh (ký hiệu CX, CXDT1, CXDT2)		0,1
IV	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 HT-01)		
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 ÷	m	0,9

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	12,0m		
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		-
	Tầng 1		
1	Nhà ở:		
-	Nhà ở xã hội (Ký hiệu: NOXH)		4
-	Nhà liên kế (Ký hiệu: LK01...LK21)		4
-	Nhà liên kế thương mại (Ký hiệu: SH01...SH15)	m	4
-	Nhà ở biệt thự (Ký hiệu: BT01, BT02)		3,8
2	Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-1, TMDV-2)		5
3	Trường Mầm non (ký hiệu GD)		5
	Các tầng còn lại	m	3,6
VII	Chỉ tiêu về cao độ nền so với vỉa hè	m	0,45
VIII	Chỉ tiêu về cây xanh tối thiểu đối với công trình công cộng		
-	Công trình giáo dục	%	30
IX	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
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

7. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị (Bản vẽ QH-05):

a) *Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc (Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan – QH05):* Khu quy hoạch được thiết kế đồng bộ về hạ tầng và không gian kiến trúc cảnh quan. Hình thức kiến trúc hiện đại hài hòa với cảnh quan chung của khu vực, chiều cao, khoảng lùi các công trình được quy định thống nhất chung cho toàn khu. Các không gian kiến trúc cảnh quan của Khu đô thị tổ dân phố 8 định hướng theo ba khu vực chính như sau:

+ Khu đất xây dựng nhà ở: Là khu chức năng chính của khu bố trí phân tán trong khu vực dự án với các loại hình nhà ở: nhà liên kế, nhà liên kế kết hợp thương mại, nhà biệt thự, nhà ở xã hội.

+ Khu đất công cộng, dịch vụ thương mại: là các công trình công cộng phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày của khu dân cư như trường mầm non, công trình thương mại dịch vụ,...

+ Khu đất công viên, cây xanh, mặt nước: là thành phần chức năng không thể thiếu của khu dân cư, là nơi sinh hoạt, giải trí, thư giãn của người dân sau những ngày làm việc, lao động vất vả. Các công trình trong khu công viên cây xanh là các công trình kiến trúc nhỏ như: chòi nghỉ, tiểu cảnh trang trí, sân chơi thiếu nhi,... được thiết kế hài hòa với cảnh quan chung của khu dân cư.

b) Hình thức 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) đảm bảo tiêu chí công năng, thích dụng, phù hợp tiêu chí kiến trúc đô thị.

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

c) Thiết kế đô thị:

- Màu sắc, vật liệu công trình: Chủ yếu sử dụng màu nhẹ, nhã. Màu sắc hoàn thiện phù hợp và thống nhất trong toàn khu; không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Bãi đỗ xe sử dụng hình thái thân thiện với môi trường (lớp nền bãi là các ô cỏ), tránh bê tông hoá tạo sức nóng cho bề mặt.

- Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật phục vụ cho khu đô thị được bố trí đi ngầm toàn bộ theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông (Bản vẽ QH-06):

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án được thiết kế với quy mô cụ thể:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Vĩa hè phải (m)	Lòng đường phải (m)	Phân cách (m)	Lòng đường trái (m)	Vĩa hè trái (m)	Tổng mặt cắt (m)
1	Đường D1	7-7	4,50	5,50	-	5,50	4,50	20,00
2	Đường A1, A4, A5, B2, B3, B7	9-9	3,50	3,50	-	3,50	3,50	14,00
3	Đường A2, B4	5-5	4,00	7,00	7,00-7,27	7,00	4,00	29,00-29,27
4	Đường A3, B1	8-8	4,00	4,00	-	4,00	4,00	16,00
5	Đường B5	4-4	3,50	7,00	8,00	7,00	3,50	29,00
6	Đường B6	10-10	2,50	3,50	-	3,50	2,50	12,00
7	Đường Tôn Đức Thắng	2-2	6,00	9,00	-	9,00	6,00	30,00
8	Đường N3	1-1	5,00	10,00	-	10,00	5,00	30,00
9	Đường N4	3-3	8,00	7,00	-	7,00	8,00	30,00
TỔNG CỘNG								

b) Quy hoạch san nền (Bản vẽ QH-07):

- Trên cơ sở cao độ không chế tim đường, xác định cao độ san nền ô đất tương đương với cao độ tim đường; với độ dốc nền bám theo cao trình tự nhiên và đáp ứng yêu cầu thoát nước cho lô đất xây dựng công trình.

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

c) Quy hoạch thoát nước mưa (Bản vẽ QH-08):

- Tuỳ theo hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực mà tổ chức xây dựng hệ thống thoát nước mặt cho phù hợp, có tính đến giai đoạn phát triển cho tương lai. Đồ án đề xuất sử dụng hệ thống thoát nước mặt riêng, hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ hệ thống thoát nước tập trung vào đường ống thoát nước dọc tuyến đường.

- Mạng lưới thoát nước: cùng mạng lưới phân nhánh cành cây theo độ dốc địa hình và lưu vực thoát nước.

- Các tuyến cống thoát nước trong khu vực nghiên cứu thiết kế chủ yếu được bố trí dọc trên vỉa hè kết hợp bó vỉa.

- Cống trên vỉa hè (thoát nước mưa): Sử dụng ống tròn bê tông li tâm đúc sẵn, chọn độ sâu chôn cống đảm bảo cống làm việc bình thường dưới tác động của các tải trọng khác nhau tùy thuộc vào loại, cấp đường.;

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước (Bản vẽ QH-09):

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được kết nối từ đường ống D110 trên tuyến đường Tôn Đức Thắng (nối dài), đường N1, đường D1 căn cứ theo: Các bản vẽ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới KM7, phường Tân An, Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk.

- Mạng lưới đường ống :

+ Xây dựng mạng lưới cấp nước tới công trình là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh cắt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối.

+ Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ cứu hỏa với đường kính không nhỏ hơn 100mm, kết hợp với mạng lưới đường ống cấp nước, bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải (Bản vẽ 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 chuyên tải đi riêng (D200, D300). Nước thải được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải thành phố. Trường hợp chưa có hệ thống đầu nối tại thời điểm đầu tư dự án, sử dụng hệ thống xử lý nước thải tập trung tại chỗ theo quy định tại Quyết định 47/2015/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn 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 chất thải rắn tại nơi công cộng, đường phố với hình thức đảm bảo mỹ quan đô thị. Chất thải rắn phát sinh tại đường phố, nơi công cộng được chủ đầu tư thực hiện theo dịch vụ công ích.

f) Quy hoạch hệ thống cấp điện (Bản vẽ QH-11):

* Về nguồn điện: Nguồn cấp điện cho quy hoạch khu Đô thị tổ dân phố 8, phường Tân An, Thành Phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk được đầu nối từ tuyến trung thế 22kV dọc đường N3 và đường N4. Toàn bộ đường dây cấp điện phải được đi ngầm đảm bảo an toàn và tính mỹ quan đô thị.

- Điểm đầu nối chính xác sẽ được thỏa thuận với cơ quan Điện lực tại các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

* Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè. Cấp chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn.

- Bóng đèn sử dụng loại đèn LED hiệu suất cao.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc (Bản vẽ QH-13):

- Tín hiệu cáp quang được lấy từ đường dây thông tin khu vực, cáp gốc sử dụng cáp 144FO cấp vào tủ phối quang cấp 1. Hệ thống thông tin liên lạc được đi ngầm.

Với các nội dung 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 phường Tân An và các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết và thực hiện; đề nghị Đài phát thanh và Truyền hình tỉnh Đắk Lắk, Đài Truyền thanh và Truyền hình thành phố, UBND phường Tân An thông báo công bố quy hoạch trên phát sóng phát thanh – truyền hình và các phương tiện thông tin đại chúng địa phương./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Đắk Lắk (thay BC)
- Các sở: XD, TNMT, KHĐT, GTVT, TC;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các phòng: QLĐT, TNMT, TCKH;
- TTPT quỹ đất thành phố;
- Ban QLDA ĐTXD thành phố;
- CN văn phòng ĐKĐĐ 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 phường Tân An;
- Lưu: VT (nxt).

CHỦ TỊCH



Vũ Văn Hưng