

THÔNG BÁO

Về việc công bố đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

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 264/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

UBND thành phố Buôn Ma Thuột thông báo nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Phạm vi, ranh giới khu quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc và Tây Bắc giáp: Suối Ea Tam và đường Lê Duẩn;
- + Phía Tây và Tây Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu phường Ea Tam và phường Khánh Xuân;
- + Phía Nam và Đông Nam giáp : Ranh Khu dân cư hiện hữu phường Ea Tam, đường Y Wang và đường Mai Thị Lựu;
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường Tuệ Tĩnh và suối Ea Tam.
- Diện tích lập quy hoạch : Khoảng **354,56** ha.

3. Nội dung Quyết định điều chỉnh:**Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu:**

STT	Loại đất sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng		274,60	77,44
1	Đất ở		134,46	37,92
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	A1 ÷ A52, A54 ÷ A63, A65 ÷ A92	108,02	30,47
1.2	Đất nhóm nhà ở xây mới	B1, B2, B4 ÷ B22, B27 ÷ B50	26,44	7,45
2	Đất công cộng, dịch vụ, thương mại		22,68	6,40
2.1	Đất Công cộng Dịch vụ thương mại đơn vị ở		7,93	2,24
-	Đất công cộng dịch vụ thương mại hiện hữu	C1 ÷ C9	1,78	0,50
-	Đất giáo dục		6,15	1,74
+	Đất giáo dục hiện hữu	D1 ÷ D7	3,96	1,12
+	Đất giáo dục xây mới	D8 ÷ D10	2,19	0,62
2.2	Đất Công cộng Dịch vụ thương mại đô thị (ngoài đơn vị ở)		14,75	4,16
-	Đất công cộng, thương mại dịch vụ hiện trạng	E1 ÷ E5	2,38	0,67
-	Đất công cộng, thương mại dịch vụ xây mới	G1 ÷ G8	12,37	3,49
3	Đất cây xanh		14,43	4,07
3.1	Đất cây xanh đơn vị ở	F1 ÷ F8, F10, F13	7,33	2,07
3.2	Đất cây xanh đô thị	F14	7,10	2,00
4	Đất dự án: Chương trình phát triển nhà ở; đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	K1 ÷ K6	43,73	12,33
5	Đất giao thông		59,30	16,72
II	Đất ngoài dân dụng		77,35	21,82
1	Đất trung tâm đào tạo	H1 ÷ H5	51,04	14,40
2	Đất quốc phòng	L1	1,19	0,33
3	Đất cơ quan	M1	13,47	3,80
4	Đất cây xanh cách ly	F15 ÷ F22	11,65	3,29
III	Đất khác		2,61	0,74
1	Mặt nước	G1', G2'	2,61	0,74
Tổng cộng (I+II+III)			354,56	100,00

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

a) Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

- Khu ở:

+ Nhà ở liên kế: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng $60 \div 80\%$, hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần;

+ Nhà ở biệt thự: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng $40 \div 60\%$, hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

- Khu công cộng dịch vụ thương mại:

+ Công trình công cộng: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng $20 \div 40\%$, hệ số sử dụng đất $0,6 \div 1,2$ lần; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.

+ Công trình dịch vụ, thương mại: Tầng cao xây dựng $04 \div 15$ tầng, mật độ xây dựng $30 \div 70\%$, hệ số sử dụng đất $1,2 \div 10,5$ lần; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.

- Khu cây xanh: Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Khu trung tâm đào tạo: Tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng $20 \div 40\%$, hệ số sử dụng đất $3,0 \div 6,0$ lần; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10,0m.

- Khu cơ quan: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng $20 \div 40\%$, hệ số sử dụng đất $1,0 \div 2,0$ lần; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.

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

- Quy hoạch các khu ở: Bao gồm các chức năng đất nhà ở, vườn hoa, sân chơi, chỗ đỗ xe nhóm ở, đường nội bộ, công trình sinh hoạt cấp khu ở, ... cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Hình thức nhà ở hiện hữu, nhà ở liên kế, biệt thự, nhà ở xã hội và bố trí tái định cư với hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích hình thức kiến trúc mái dốc, sử dụng vật liệu địa phương.

- Khu công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Hình thức kiến trúc đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại cho từng trục đường và tổ chức hình khối kiến trúc đơn giản, hiện đại, phù hợp cảnh quan thiên nhiên, tạo điểm nhấn về mặt kiến trúc cho khu vực, đảm bảo tiêu chí công năng – thích dụng – đẹp.

- Khu cây xanh: Bố trí đan xen kết hợp với cây xanh đường phố tạo thành những mảng xanh, dải xanh trong khu đô thị. Khu cây xanh cảnh quan kết hợp dịch vụ tận dụng, khai thác địa hình cảnh quan thiên nhiên khu vực suối để tạo nét sinh thái đặc trưng riêng cho khu đô thị; khu cây xanh, công viên – TDTT với tính chất mở, hình thành những không gian sinh hoạt cộng đồng, đảm bảo các chỉ tiêu chung của cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường.

- Khu trung tâm đào tạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích sử dụng mái dốc, tạo nhiều không gian mở giao tiếp cho sinh viên, học viên đảm bảo sự yên tĩnh cho loại hình công trình.

c) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị (*thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ thiết kế đô thị*).

5. Quy hoạch xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông (*Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*):

- Chỉ tiêu kỹ thuật các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án: Độ dốc ngang đường 2,0%; độ dốc dọc đường bám theo độ dốc địa hình và độ dốc san nền.

- Hệ thống giao thông đối ngoại:

- + Đường Lê Duẩn: Quy hoạch cải tạo, mở rộng đoạn từ cầu Ea Tam về Ngã 6 trung tâm thành phố với lộ giới 30,0m (6,0m+18,0m+6,0m); đoạn từ cầu Ea Tam về đường Phan Huy Chú lộ giới 30,0m (6,0m+8,0m+2,0m+8,0m+6,0m);

- + Đường tránh phía Đông: Quy hoạch mở rộng và xây mới, lộ giới 36,0m (6,0m+11,0m+2,0m+11,0m+6,0m+2,0m).

- Hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch được đầu nối phù hợp, kết nối khu đô thị với các khu vực xung quanh, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng và định hướng phát triển chung của đô thị. Quy hoạch cải tạo, mở rộng và xây mới các tuyến đường nội bộ dự án có lộ giới từ 8m đến 36m:

- + Đường chính đô thị và đường liên khu vực: Quy hoạch tuyến đường có lộ giới 36,0m (6,0m+10,5m+3,0m+10,5m+6,0m);

- + Đường chính khu vực và đường khu vực: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 16,0m đến 24,0m;

- + Đường phân khu vực và đường nhóm nhà ở: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 8,0m đến 15,5m.

b) Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc (*Bản đồ quy hoạch cấp điện và bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc*): Nguồn điện đầu nối từ trạm 110kV Ea Tam và trạm 110kV Hòa Bình để cấp điện cho khu quy hoạch; xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, chiếu sáng đi ngầm đối với khu vực xây dựng mới, cải tạo mở rộng lộ giới đường và đi nổi đối với khu vực đường hiện hữu không mở rộng lộ giới.

c) Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (*Bản đồ quy hoạch cấp nước*): Đầu nối vào mạng lưới cấp nước chung của thành phố Buôn Ma Thuột hiện có trên đường Lê Duẩn; Các đường ống cấp nước chính trong khu vực có đường kính từ D63 ÷ D300. Dựa vào mạng lưới cấp nước sinh hoạt, bố trí các trụ chữa cháy tại những nơi thiết yếu và thuận tiện cho việc lấy nước PCCC, cự ly không quá 150m/trụ.

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

- Quy hoạch san nền, thoát nước mặt (*Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mưa*):

- + Quy hoạch san nền: Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu vực dự án, cân bằng đào, đắp đất tại chỗ, không chế độ dốc trên đường đảm bảo

thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên và cảnh quan khu vực, cao độ khống chế nền lấy theo cao độ chung của khu vực;

+ Quy hoạch thoát nước mưa: Phân thành 03 lưu vực chủ yếu chảy về các suối theo hiện trạng tự nhiên; hệ thống thoát nước mưa khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các tuyến đường giao thông bố trí các tuyến cống kết hợp hố ga với khẩu độ phù hợp để thoát nước mặt.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước sinh hoạt (*Bản đồ quy hoạch thoát nước thải*): Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thiết kế tự chảy kết hợp các trạm bơm tăng áp để thu gom về trạm xử lý. Các đường ống thoát nước thải trong khu vực có đường kính từ D200 ÷ D600.

- 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 khu vực.

Với các nội dung nêu trên, UBND thành phố Buôn Ma Thuột thông báo đến các Sở, ban ngành; các phòng ban chuyên môn và UBND phường Ea Tam; 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 thông báo công bố quy hoạch trên sóng phát thanh và truyền hình./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (thay BC);
- Các sở: XD, TNMT, GTVT, KHĐT, TC (theo dõi, quản lý);
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Các phòng: QLĐT, TNMT; TCKH;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố;
- Ban QLDA đầu tư xây dựng Thành phố;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Đắk Lắk;
- Đài Truyền thanh - Truyền hình Thành phố;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- UBND phường: Ea Tam;
- Lưu: VP (NVP.20b).

CHỦ TỊCH

VŨ VĂN HÙNG