

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Số: 501/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 05 tháng 3 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG ĐẮK LẮK

ĐẾN

Số : 136

Ngày : 3/3/2012

Chuyển :

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm hành chính phường An Bình, thị xã Buôn Hồ.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch;

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, phê duyệt quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 168/TTr-SXD ngày 27/12/2011 và Báo cáo thẩm định số: 43/SXD-QH ngày 27/12/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính phường An Bình, thị xã Buôn Hồ, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính phường An Bình, thị xã Buôn Hồ.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Địa điểm quy hoạch: Thuộc Khu trung tâm hành chính phường An Bình.
- Ranh giới khu vực quy hoạch như sau:
 - + Phía Tây giáp: Đất canh tác;
 - + Phía Bắc giáp: Đất canh tác;
 - + Phía Đông giáp: Khu dân cư;
 - + Phía Nam giáp: Đường Y Jút.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Quy mô dân số: 550 người;
- Quy mô diện tích : 14,16 ha.

4. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án quy hoạch:

Trên cơ sở quy hoạch chung của thị xã Buôn Hồ được duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 11/5/2010 của UBND tỉnh Đắk Lắk, hiện nay các phường nội thị xã của thị xã chưa có quy hoạch. Để ổn định cơ sở vật chất các khu trung tâm hành chính các phường, đồng thời có cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư và quản lý xây dựng. Xuất phát từ lý do trên, để định hướng cho việc phát triển khu trung tâm hành chính - dịch vụ phường An Bình, thị xã

Buôn Hồ theo định hướng quy hoạch chung của thị xã, việc nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính - dịch vụ phường An Bình, thị xã Buôn Hồ nhằm đảm bảo xu hướng phát triển của địa phương.

5. Mục tiêu của đồ án:

- Là khu trung tâm hành chính - dịch vụ phường An Bình, thị xã Buôn Hồ. Đồng thời cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025;

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị sau quy hoạch, việc quản lý đất đai và xây dựng đô thị; triển khai các dự án đầu tư; xây dựng các chính sách thu hút đầu tư phù hợp điều kiện kinh tế, xã hội địa phương;

- Tạo cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị sau quy hoạch.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	Đất dân dụng		
1	Đất ở	1,40	9,89
2	Đất công cộng	4,18	29,52
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Đất công trình hành chính	1,04	7,34
	+ Đất công trình giáo dục	1,93	13,63
	+ Đất công trình y tế	0,15	1,06
	+ Đất công trình dịch vụ - thương mại	1,06	7,49
3	Đất giao thông đối nội	3,65	25,78
II	Đất ngoài dân dụng		
1	Đất cây xanh - TDTT	0,94	6,64
2	Đất bãi đậu xe	0,25	1,77
3	Đất kho vật chứng công an thị xã	3,74	26,41
	Tổng diện tích đất quy hoạch	14,16	100,00

7. Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Nhà ở liên kế - Nhà liên kế (kí hiệu O1, O2) <i>(ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)</i>	%	80

2	Đất công trình hành chính - Trụ sở Đảng ủy HĐND & UBND (kí hiệu CC3) - Công an phường (kí hiệu CC4) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		≤ 40
3	Đất công trình giáo dục - Trường THCS (kí hiệu CC1) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		≤ 40
4	Đất công trình y tế - Trạm y tế phường (kí hiệu CC5) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		≤ 40
5	Đất công trình dịch vụ - thương mại (kí hiệu CC6)		40÷70
6	Đất cây xanh - TDTT (kí hiệu CX)		≤ 10
7	Đất bãi đậu xe (kí hiệu SB)		≤ 10
8	Đất kho vật chứng công an thị xã (kí hiệu CC2)		≤ 60
II Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất			
1	Nhà ở liên kế	lần	4,0
2	Đất công trình hành chính		1,2
3	Đất công trình giáo dục		1,2
4	Đất công trình y tế		0,8
5	Đất công trình dịch vụ - thương mại		4,2
III Chỉ tiêu về tầng cao			
1	Nhà ở liên kế - Nhà liên kế (kí hiệu O1, O2) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)	tầng	2÷5
2	Đất công trình hành chính - Trụ sở Đảng ủy HĐND & UBND (kí hiệu CC3) - Công an phường (kí hiệu CC4)		2÷3 2÷3

	(ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		
3	Đất công trình giáo dục - Trường THCS (kí hiệu CC1) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		2÷3
4	Đất công trình y tế Trạm y tế phường (kí hiệu CC5) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		1÷2
5	Đất công trình dịch vụ - thương mại (kí hiệu CC6)		2÷12
6	Đất cây xanh - TDTT (kí hiệu CX)		1
7	Đất bãi đậu xe (kí hiệu SB)		1
8	Đất kho vật chứng công an thị xã (kí hiệu CC2)		1
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ		
1	Nhà ở liên kế - Nhà liên kế (kí hiệu O1, O2) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)	m	2,0
2	Đất công trình hành chính (kí hiệu CC3; CC4) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		-
2.1	Đối với đường quy hoạch (kí hiệu đường số 1; đường số 2; đường số 3; đường Quang Trung)		10,0
2.2	Đối với ranh giới sử dụng đất		1,5
3	Đất công trình giáo dục; Y tế (kí hiệu CC1; CC5) (ký hiệu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất)		-
3.1	Đối với đường quy hoạch (kí hiệu đường số 2; đường số 5; đường Y Jút; đường Quang Trung)		10,0
3.2	Đối với ranh giới sử dụng đất		1,5

4	Đất công trình dịch vụ - thương mại (kí hiệu CC6); đất bãi đậu xe (kí hiệu SB); đất kho vật chứng công an thị xã (kí hiệu CC2)		-
4.1	Đối với đường quy hoạch (kí hiệu đường số 1; đường số 5; đường Y Jút; đường Quang Trung)		15,0
4.2	Đối với ranh giới sử dụng đất		1,5
V	Chỉ tiêu về độ vươn ban công của nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng		
2	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ ($18,5 \leq L \leq 22,5$)m	m	1,4
VI	Chỉ tiêu về chiều cao tầng của nhà ở liên kế		
1	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)	m	4,2
2	Chiều cao tầng 2, 3		3,6
VII	Chỉ tiêu về cao độ nền so vỉa hè	m	0,45
VIII	Chỉ tiêu về cây xanh đối với công trình nhà ở, công trình công cộng		
1	Nhà ở liên kế	%	10,0
2	Công trình công cộng		20,0
V	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	- Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao tối đa (tính từ vỉa hè)	m	1,80
	- Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	100
	- Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ người-ngđ	1.000
	- Chiếu sáng đường phố	Mwh/năm	76,00
	- Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	80,00
	- Rác thải sinh hoạt	kg/người-ngđ	0,90

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

a) Phân khu chức năng (*Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, ký hiệu bản vẽ QH-03 và Bản đồ quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH-04*):

- Nhà ở liên kế (kí hiệu O1, O2): Bố trí dọc các trục đường Y Jút, Đường số 1, 2, 4, 5, 6 và đường Quang Trung.

Quy định chung về xây dựng khu nhà ở:

+ Khu nhà liên kế được bố trí theo nhóm dọc theo trục đường Y Jút, đường số 1, 2, 4, 5, 6 và đường Quang Trung của khu quy hoạch;

+ Kích thước mỗi nền nhà được phân chia theo bản vẽ quy hoạch, hình thức kiến trúc công trình nhà ở thống nhất trên toàn tuyến phố;

+ Khu nhà ở có bố trí hành lang kỹ thuật phía sau rộng: Tối thiểu 2,0m (mỗi lô lùi vào là 1,0m).

+ Kích thước các lô đất xây dựng có chiều rộng từ 5,0m đến 7,5m; chiều dài 25,0m đến 26,5m;

- Công trình công cộng:

+ Đất công trình hành chính bao gồm: Trụ sở Đảng ủy HĐND & UBND (kí hiệu CC3); Công an phường (kí hiệu CC4) bố trí dọc trục đường nội bộ khu quy hoạch, thuận lợi cho nhân dân tiếp cận và làm việc;

+ Đất công trình giáo dục gồm: Trường THCS (kí hiệu CC1) bố trí dọc trục đường nội bộ khu quy hoạch, thuận lợi cho việc đi lại học tập của học sinh cũng như việc đưa đón của phụ huynh;

+ Đất công trình y tế: Trạm y tế phường (kí hiệu CC5) bố trí dọc trục đường nội bộ khu quy hoạch, đáp ứng nhu cầu phục vụ của nhân dân.

- Đất ngoài dân dụng bao gồm: Cây xanh - TDTT (kí hiệu CX); bãi đậu xe (kí hiệu SB); kho vật chứng công an thị xã (kí hiệu CC2). Các chỉ tiêu xây dựng áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành phù hợp với tính chất cụ thể của từng công trình

Kiến trúc và tổ chức không gian:

+ Hình thức kiến trúc chung cho các công trình (công cộng, nhà liên kế,...) trong khu quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại. Đồng thời tổ chức không gian giữa các khối từng loại công trình của các khu chức năng cho hợp lý, kết hợp giữa hiện trạng và đặc điểm khu vực Tây Nguyên tạo nên một khu trung tâm hành chính của phường hiện đại đồng thời góp phần cho thị xã Buôn Hồ mang bản sắc riêng, bền vững;

+ Các trục chính trung tâm phường: Gồm trục đường Y Jút, đường Quang Trung, đường số 1, 2 là trục có tính chất hoạt động chính về hành chính và bố trí các công trình UBND phường, trạm y tế phường, bệnh viện cần tạo dựng không gian linh hoạt, mang tính hoạt động điển hình riêng của khu trung tâm. Đường nét kiến trúc của các khối công trình phải hiện đại, đồng nhất, mang điển nhân chính đồng thời tạo tầm nhìn cho tương lai;

+ Tổ chức dải cây xanh dọc theo các tuyến đường đô thị kết hợp với vườn hoa, công viên tạo trong khu quy hoạch các mảng xanh liên hoàn, đảm bảo các tiêu chí cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường.

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

a) Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (Bản vẽ quy hoạch giao thông - QH-06):

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

STT	Loại đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)		
			Vía hè		Lòng đường
			Bên trái	Bên phải	
1	Đường chính khu vực				
-	Đường mặt cắt 1-1	22,50	6,00	6,00	10,50

2	Đường nội bộ				
-	Đường mặt cắt 2-2	18,50	4,00	4,00	10,50
-	Đường mặt cắt 3-3	28,50	14,00	4,00	10,50

b) Quy hoạch cấp điện (*Bản đồ quy hoạch cấp điện - QH-10*):

- Về nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến 35/22kv hiện có của khu vực thông qua trạm biến áp 250 kva-35/0,4kv.

- Hệ thống điện nội bộ dự án:

+ Từ trạm biến áp 250kva-35/0,4kv dùng hệ thống cáp đồng cu/xlpe/dsta/PVC luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE được chôn ngầm dưới đất dẫn đến các tủ hạ thế cấp điện cho công trình, hoặc đi nổi tùy thuộc vào điều kiện hiện có;

+ Lưới điện chiếu sáng đường nội bộ: Toàn bộ các đường nội bộ khu dự án đều được chiếu sáng. Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường: Hệ thống đèn cao áp cột cao 8m cho tất cả các tuyến đường, đèn cao áp cột cao 4m cho các tuyến sân vườn, lối đi bộ.

- Hệ thống chống sét nội bộ:

+ Để đảm bảo cho khu vực dự án tránh bị sét đánh thẳng, các toà nhà sử dụng kim thu sét đặt trên nóc toà nhà, các kim thu sét được nối đất trực tiếp qua dây đồng bền $D=70\text{mm}^2$;

+ Hệ thống nối đất chống sét sử dụng các cọc nối đất bằng thép D18 mạ đồng và dây đồng dẹt $D=25\times4\text{mm}$;

+ Điện trở của hệ thống nối đất không được nhỏ hơn 10 ôm.

c) Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và PCCC (*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước - QH-08*):

- Nguồn nước cấp: Sử dụng nguồn nước cấp cho thị xã Buôn Hồ qua đường ống chuyển tải $D=200$ theo định hướng quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ đến năm 2025;

- Mạng cấp nước khu vực: Lắp đặt mới một số ống phân phối D90, D72, D60 được đặt trong hệ thống tuy nêl kỹ thuật trên vỉa hè;

- Thiết kế mới toàn bộ hệ thống cứu hoả, dự kiến đặt 12 họng cứu hoả trên toàn khu vực.

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

- Quy hoạch san nền (*Bản đồ quy hoạch san nền - QH-05*): 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 mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực.

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

+ Quy hoạch thoát nước mưa (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa QH-07*): Bố trí cống thoát nước mưa D1200-D300 kết hợp các hố ga dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình xả ra khu vực phía Đông Nam của dự án và đấu nối với hệ thống thoát nước chung của thị xã, theo định hướng quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ đến năm 2025;

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải - QH-09*): Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý trong các bể tự hoại và giếng thấm của từng công trình đảm bảo tiêu chuẩn nước thải

trước khi đầu nối vào hệ thống ống D400 thoát nước thải chung của thị xã, theo định hướng quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ đến năm 2025;

+ Quản lý 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 thị xã Buôn Hồ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư xây dựng được biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ thực hiện quản lý đất đai và xây dựng cụm công nghiệp; xây dựng các chính sách kêu gọi đầu tư phù hợp điều kiện địa phương.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính phường An Bình, thị xã Buôn Hồ được UBND tỉnh phê duyệt, giao cho UBND thị xã Buôn Hồ công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện.

3. Giao cho UBND thị xã Buôn Hồ lập hồ sơ cấm mốc các tuyến giao thông ngoài thực địa theo quy hoạch xây dựng được duyệt, làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, xây dựng công trình theo quy hoạch.

4. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính phường An Bình, thị xã Buôn Hồ trong thời gian 60 ngày, kể từ khi quy hoạch xây dựng được duyệt, sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên-Môi trường, đảm bảo việc quản lý quy hoạch theo pháp luật.

5. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính phường An Bình, thị xã Buôn Hồ được duyệt, UBND thị xã Buôn Hồ cập nhật và công bố kịp thời, đầy đủ các dự án đầu tư đã và đang triển khai để các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện. Quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy cần có những điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch được duyệt, UBND thị xã Buôn Hồ tổng hợp ý kiến địa phương, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị xã Buôn Hồ, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /s/

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN. (VT-20)
(QĐUB-QHCTXD Khu TT phường An Bình)



Trần Hiếu