

Số: 201/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 21 tháng 01 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân,
huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030.

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐẮK LẮK

ĐẾN Số: 37
Ngày: 23/1/15

Chuyển:

Lưu hồ sơ số:

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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 13/TTr-SXD ngày 15/01/2015; Báo cáo thẩm định số 19/BC-SXD ngày 15/01/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng.

3. Đơn vị tư vấn: Liên danh tư vấn giữa Công ty TNHH tư vấn xây dựng A.T và Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí: Thuộc khu vực Công ty TNHH một thành viên cà phê 49 xã Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 599,69 ha.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông giáp: Thôn Xuân Thái 1 và thôn 2, xã Phú Xuân;

+ Phía Tây giáp: Thôn 3, xã Phú Xuân;

+ Phía Nam giáp: Huyện Ea Kar;

+ Phía Bắc giáp: Thôn 5, 6 xã Phú Xuân.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

5. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa giáo dục và dịch vụ thương mại, du lịch khu vực phía Nam huyện Krông Năng; có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

- Quy mô: Đô thị loại V.

6. Chỉ tiêu dân số, đất đai, yêu cầu kinh tế kỹ thuật chủ yếu và hạ tầng kỹ thuật:

a) Dự báo quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2014: Khoảng 9.800 người.

- Dự báo năm 2020: 15.000 người.

- Dự báo năm 2030: 25.000 người.

b) Cơ cấu sử dụng đất đai:

(Chi tiết có Phụ lục số 01 kèm theo)

c) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

(Chi tiết có Phụ lục số 02 kèm theo)

d) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

(Chi tiết có Phụ lục số 03 kèm theo)

7. Giải pháp tổ chức phát triển không gian quy hoạch và bố cục kiến trúc đô thị:

a) Định hướng tổ chức phát triển không gian quy hoạch, phân khu chức năng (*Bản đồ QH-05, QH-06*):

- Định hướng tổ chức phát triển không gian quy hoạch bao gồm các trục phát triển chính của đô thị:

+ Trục động lực phát triển: Trục Tỉnh lộ 2C và trục Tỉnh lộ 3 là trục xương sống phát triển chính của đô thị Phú Xuân, kết nối đô thị Phú Xuân với thị trấn Ea Kar và kết nối đô thị Phú Xuân với thị trấn Krông Năng;

+ Trục cảnh quan: Trục Tỉnh lộ 2C và trục Tỉnh lộ 3 là trục cảnh quan chính, tạo điểm nhấn cho toàn đô thị tại khu vực giao nhau giữa Tỉnh lộ 3 và Tỉnh lộ 2C.

- Phân khu chức năng bao gồm:

+ Công trình trung tâm hành chính: Vị trí nằm tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp với quảng trường. Bao gồm các công trình liên cơ quan, các phòng, ban tập trung.

+ Công trình dịch vụ, thương mại: Bố trí chủ yếu nằm dọc theo trục đường cảnh quan chính. Bao gồm các công trình: Chợ, siêu thị, trung tâm mua sắm, văn phòng cho thuê, khách sạn, ...

+ Công trình giáo dục – đào tạo: Giữ lại và nâng cấp các công trình hiện hữu. Đồng thời bố trí các Trường Trung học cơ sở và Tiểu học phân bố đều khắp trong các đơn vị ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn. Ngoài ra tổ chức bố trí các công trình Trường mầm non hiện còn thiếu trong khu dân cư hiện hữu và các khu dân cư mới.

+ Công trình y tế, chăm sóc sức khỏe: Nâng cấp cải tạo Trạm y tế hiện có và xây dựng mới công trình phòng khám đa khoa trong khu đô thị.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng: Xây dựng mới các công trình: Sân vận động, nhà thi đấu, thư viện, Cải tạo, nâng cấp và khai thác các quỹ đất trống trong các khu dân cư hiện hữu để tạo lập không gian sinh hoạt cộng đồng.

+ Công trình tiêu thủ công nghiệp: Bố trí phía Đông Nam khu vực quy hoạch. Chỉ phát triển các cơ sở sản xuất có quy mô nhỏ, không gây ô nhiễm môi trường, thuộc các ngành chế biến nông sản, lâm sản, hàng tiêu dùng, ...

+ Đất ở đô thị:

* *Khu dân cư hiện trạng cải tạo, xen cấy*: Khu ở hiện trạng chủ yếu là đất trồng cây, xen cây, cần tăng mật độ xây dựng, nâng cấp đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường. Trong các khu dân cư cần có các dự án khai thác phát triển không gian cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng. Đối với khu dân cư hiện trạng chạy dọc theo trục Tỉnh lộ 3 và Tỉnh lộ 2C nên cải tạo theo hình thức nhà ở kết hợp với thương mại.

* *Khu ở mới*: Xây dựng các khu nhà chia lô, đáp ứng chủ yếu cho nhu cầu tăng trưởng dân số đồng thời để giải tỏa các hộ dân trong khu vực xây dựng các khu trung tâm đô thị và giải tỏa làm đường. Tại các khu xa trung tâm bố trí nhà ở mang tính chất nhà vườn, biệt thự.

+ Công viên cây xanh cảnh quan: Bố trí phân tán, tận dụng các hồ cảnh quan hiện hữu tạo thành hệ thống cây xanh, mặt nước liên hoàn gắn với các khu dân cư góp phần cải thiện môi trường sống, cảnh quan không gian của đô thị.

+ Hình thành nút giao thông tại vị trí cửa ngõ phía Bắc và phía Đông Nam đô thị trên trục Tỉnh lộ 3, tạo cảnh quan đẹp (bố trí các biểu tượng, công chào, ...), tạo tầm nhìn tốt tại các khu vực cửa ngõ của đô thị.

+ Quảng trường trung tâm, Khu Cây xanh TDTT: Xây dựng tại trung tâm khu đô thị, tạo không gian mở, thông thoáng.

+ Khu cây xanh cách ly: Bố trí tiếp giáp Khu tiêu thủ công nghiệp phía Đông Nam đô thị. Hình thành các dải cây xanh cách ly, tạo khoảng cách ly giữa khu tiêu thủ công nghiệp với khu dân cư, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường sinh thái.

b) **Bố cục kiến trúc đô thị và tổ chức không gian:**

- **Bố cục, hình thức kiến trúc đô thị** chung cho các công trình đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại nhằm tạo ra nét riêng cho đô thị có tính đặc trưng là đất vườn của các hộ dân chiếm tỷ lệ lớn. Đồng thời tổ chức không gian giữa các khối của từng loại công trình cho hợp lý, kết hợp giữa hiện đại và đặc điểm khu vực Tây Nguyên tạo nên một khu đô thị mang bản sắc riêng, bền vững;

- **Tổ chức không gian trục chính trung tâm đô thị**: Là trục Tỉnh lộ 3 và trục Tỉnh lộ 2C có tính chất hoạt động chính là thương mại dịch vụ và bố trí các cơ quan, công trình công cộng cần tạo dựng không gian linh hoạt, đường nét kiến trúc của các khối công trình phải hiện đại, đồng nhất, mang điểm nhấn chính, đồng thời tạo tầm nhìn cho tương lai;

- Khu ở: Do đặc thù của khu vực quy hoạch là dân cư chủ yếu tập trung dọc theo trục Tỉnh lộ 3, trục Tỉnh lộ 2C và theo các hồ nước với mật độ thấp, đất trồng cây công nghiệp (cà phê) chiếm tỷ lệ lớn. Vì vậy, việc hình thành khu dân cư chủ yếu trên cơ sở phát triển các khu ở mới nên cần nghiên cứu tạo hình thức kiến trúc đô thị nhịp nhàng và không gian phong phú, phù hợp với đô thị vùng Tây Nguyên;

- Phát triển khu vực công viên cây xanh, công viên vui chơi giải trí mang nét đặc trưng riêng và bảo vệ môi trường, phát triển đô thị xanh mang bản sắc vùng Tây Nguyên.

c) Định hướng thiết kế đô thị (*Bản đồ QH-07*):

- Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị;
- Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị;
- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước;
- Nghiên cứu xác định tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của các công trình xây dựng thuộc các khu chức năng, các khu trung tâm.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cấp điện (*Bản đồ QH-12*):

- Về nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến 22kV từ trạm biến thế 110kV – E47 của khu vực cấp đến.

- Về mạng lưới điện:

+ Lưới điện 22kV: Xây dựng mới tuyến 22kV để đảm bảo cho các phụ tải mới hình thành. Lưới điện 22kV có kết cấu mạch vòng kín, vận hành hở. Giai đoạn đầu có thể đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 18 đến 20m, dùng cáp nhôm hoặc nhôm lõi thép, trong tương lai chuyển thành cáp ngầm.

+ Lưới điện 0,4kV: Đối với các tuyến 0,4 kV hiện có cần cải tạo lại để đảm bảo chất lượng điện năng. Mạng lưới 0,4 kV xây dựng mới bố trí đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5m, dùng cáp vặn xoắn hoặc cáp bọc nhựa (trong điều kiện kinh tế cho phép có thể bố trí đi ngầm).

+ Lưới chiếu sáng: Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt $\geq 3,5$ m đều được chiếu sáng, đường có mặt cắt ≥ 11 m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt $\leq 10,5$ m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường, các trục đường có dải phân cách rộng bố trí tuyến chiếu sáng đi trên dải phân cách.

b) Quy hoạch giao thông (*Bản đồ QH-08*):

- Giao thông đối ngoại:

+ Tỉnh lộ 3: Đóng vai trò đường giao thông đối ngoại liên khu vực (kết nối đô thị Phú Xuân với thị trấn Ea Kar; đô thị Phú Xuân với thị trấn Krông Năng), trục giao thông chính của khu đô thị, quy mô chỉ giới đường đỏ 30,0m.

+ Tỉnh lộ 2C: Đóng vai trò đường giao thông đối ngoại liên khu vực (kết nối đô thị Phú Xuân với thị xã Buôn Hồ), trục giao thông chính khu vực, quy mô chỉ giới đường đỏ 24,0m.

+ Bến xe khách: Bố trí nằm ở phía Đông Nam khu đô thị, diện tích 1,77ha.

- Giao thông nội thị: Bãi đỗ xe tập trung được bố trí tại một số khu vực vui chơi giải trí sân vận động, trung tâm thương mại,... kết hợp với đất cây xanh.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

+ Độ dốc dọc đường tối đa: $I_{\max} \leq 3,87 \%$.

+ Bán kính bó vỉa: $R_{\min} \geq 8,0m$.

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

(Chi tiết có Phụ lục số 04 kèm theo)

c) Quy hoạch cấp nước (Bản đồ QH-10):

- Nguồn nước cấp: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm để cấp nước cho khu đô thị. Giai đoạn sau sử dụng nguồn nước mặt lấy từ hồ Ea Drông nằm cách khu vực quy hoạch khoảng 1,7km về phía Tây Bắc và nguồn nước từ hệ thống sông nằm cách khu vực quy hoạch khoảng 5,0km về phía Đông Bắc. Công suất yêu cầu cấp nước đến năm 2020 là $2.300m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $4.300m^3/ngđ$.

- Mạng lưới cấp nước: Nước từ nguồn sau khi được làm sạch trong bể. Từ bể chứa nước sạch, máy bơm thông qua đường ống cấp nguồn D400 sẽ đưa nước vào mạng lưới đường ống cấp chính D100 ÷ D300 theo trục giao thông dẫn về khu dân cư và công trình công cộng, dịch vụ. Lắp đặt họng cứu hỏa có đường kính $D > 100mm$ đặt cách nhau 150m.

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

- San nền : Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ đối với khu vực có độ dốc tự nhiên $i < 10\%$. Các cấp liên hệ với nhau bằng mái taluy với hệ số dốc $m = 1/1,5$. Ngoài ra đường giao thông chủ yếu cải tạo hoặc thiết kế mới bám theo đường đồng mức với độ dốc $i < 6\%$ đối với đường chính, $i < 10\%$ đối đường nội bộ, tiểu khu; độ dốc thiết kế san nền $i = 0,00\% - 3,87\%$. Riêng nền các công trình chủ yếu cân bằng đào đắp tại chỗ, đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực.

- Thoát nước mưa: Chia khu vực thành 4 lưu vực thoát nước chính thoát ra các hồ trong khu vực, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Lưu vực phía Bắc khu quy hoạch, thoát nước chính ra hồ Ea Bru và các suối phía Bắc, bố trí rãnh thoát nước bê tông cốt thép có bề rộng $B600 \div B1.250$;

+ Lưu vực 2: Lưu vực nằm giữa khu quy hoạch, thoát nước chính ra hồ Ea Kmiên, hồ Đội 3, hồ thôn 2, bố trí rãnh thoát nước bê tông cốt thép có bề rộng $B600 \div B1.250$;

+ Lưu vực 3: Lưu vực phía Đông Nam khu quy hoạch, thoát nước chính ra hồ Đội 14, bố trí rãnh thoát nước bê tông cốt thép có bề rộng $B600 \div B1.500$;

+ Lưu vực 4: Lưu vực phía Tây Nam khu quy hoạch, thoát nước chính ra hồ Ea Cung, bố trí rãnh thoát nước bê tông cốt thép có bề rộng $B600 \div B800$.

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải từ các cơ sở sản xuất được xử lý sơ bộ trước khi đổ vào cống thoát nước chung;

nước thải khu tiểu thủ công nghiệp: Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất $300\text{m}^3/\text{ngày}$ nằm trong dự án; xây dựng các giếng tách nước bẩn, các tuyến cống bao thu nước và trạm bơm chuyển bậc đưa nước bẩn về các trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại thôn Xuân Thái có vị trí nằm về phía Đông của khu đô thị. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được xả ra theo hệ thống thoát nước mưa. Công suất yêu cầu trạm xử lý đến năm 2020 là $1.500\text{m}^3/\text{ngđ}$, đến năm 2030 là $3.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, tập trung về thùng chứa rác $0,33\text{m}^3$ đặt tại góc đường dọc theo các trục đường để thu gom về điểm trung chuyển chất thải rắn có vị trí tại thôn 8 nằm về phía Đông xã Phú Xuân.

- Nghĩa trang: Được bố trí nằm ngoài đô thị, có vị trí tại thôn Xuân Thái 1 về phía Đông khu quy hoạch.

- Cây xanh đường phố: Đối với vỉa hè rộng từ $4,0\text{m}$ trở lên trồng cây cao tán, vỉa hè nhỏ hơn $4,0\text{m}$ trồng cây thấp tán.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đi đôi với phát triển công nghiệp (điểm tiểu thủ công nghiệp) và đô thị hóa đô thị Phú Xuân đang phải đối mặt với nhiều vấn đề bức xúc như ô nhiễm môi trường do chất thải, nước thải, khí thải từ sản xuất, sinh hoạt và giao thông đô thị; suy thoái tài nguyên nước, nước ngầm, ...;

- Bảo vệ môi trường đô thị Phú Xuân cần được giải quyết bằng nhiều giải pháp tổng thể, đồng bộ nhằm: Kiểm soát ô nhiễm các khu vực phát triển, xử lý các cơ sở gây ô nhiễm, xử lý triệt để chất thải rắn, lỏng, khí đảm bảo chất lượng không khí trong lành, phục hồi môi trường, cải thiện và sử dụng bền vững tài nguyên đất, giảm thiểu tai biến môi trường, bảo vệ cảnh quan, bảo vệ môi trường, bảo vệ phát triển hệ sinh thái tự nhiên,... đồng thời đảm bảo các điều kiện xã hội, đặc biệt tại các khu tái định cư, khu nhà ở xã hội;

- Nghiên cứu đánh giá môi trường chiến lược cho thấy quy hoạch chung xây dựng đô thị Phú Xuân sẽ góp phần quan trọng trong việc phòng ngừa, khắc phục ô nhiễm và suy thoái môi trường cũng như cải thiện chất lượng sống qua quá trình phát triển đô thị;

- Để bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch, cần thực hiện các công việc sau:

- + Kiểm soát, khống chế ô nhiễm môi trường đô thị do điểm tiểu thủ công nghiệp gây ra tại địa phương;

- + Hạn chế cấp giấy phép xây dựng các cơ sở sản xuất riêng lẻ, đảm bảo 100% các dự án đầu tư mới được bố trí xây dựng tập trung trong điểm tiểu thủ công nghiệp;

- + Phòng hộ môi trường: Thiết lập vành đai xanh phân cách giữa đô thị với điểm tiểu thủ công nghiệp, trục giao thông chính, ...;

- + Kiểm soát, khống chế ô nhiễm môi trường khu dân cư;

- + Kiểm soát chống sạt lở bờ hồ, bờ suối trong khu vực đô thị: Khuyến khích đầu tư xây dựng bờ kè hồ, suối nhằm đảm bảo sự ổn định của hồ, suối chống sạt lở và bảo vệ an toàn các công trình xây dựng ven bờ hồ, suối.

10. Các quy định về không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, cơ quan quản lý về xây dựng các cấp hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch cho các chủ đầu tư xây dựng biết, thực hiện. Đồng thời, làm căn cứ thực hiện quản lý đất đô thị và lập các dự án đầu tư xây dựng đô thị.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt, giao cho UBND huyện Krông Năng công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân được biết kiểm tra và thực hiện.

3. Giao cho UBND huyện Krông Năng lập hồ sơ cắm mốc các tuyến giao thông ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, xây dựng công trình theo quy hoạch.

4. Ủy quyền cho UBND huyện Krông Năng ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030 trong thời gian 60 ngày, kể từ khi quy hoạch được duyệt. Trước khi phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

5. Trên cơ sở Quy hoạch chung đô thị Phú Xuân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030 được duyệt, UBND huyện Krông Năng có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, lập quy hoạch chi tiết xây dựng hàng năm để làm cơ sở quản lý, lập kế hoạch đầu tư xây dựng và triển khai các dự án đầu tư xây dựng phù hợp với các tiêu chuẩn phân loại đô thị. Quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy cần có những điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch được duyệt, UBND huyện Krông Năng tổng hợp ý kiến địa phương, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

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, Công Thương, Giao thông Vận tải, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Krông Năng, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN (VT-22).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hiếu

