

Số 3766 /QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 31 tháng 12 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng Trung tâm huyện lỵ, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;  
Căn cứ Nghị định số 08/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ, về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng, Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày 03/11/2006 của UBND tỉnh, về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng Trung tâm huyện lỵ, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020;

Xét đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Trung tâm huyện lỵ, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Ban Mê lập, kèm theo Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 15/12/2008 của UBND huyện Buôn Đôn, được Sở Xây dựng thẩm định và trình duyệt tại Tờ trình số 1388/TTr-SXD ngày 26/12/2008,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng Trung tâm huyện lỵ, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Ban Mê lập, với các nội dung chính sau:

**1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch xây dựng:**

Phạm vi lập quy hoạch điều chỉnh quy hoạch xây dựng trung tâm huyện lỵ Buôn Đôn có diện tích 260ha, được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Xã Ea Wer;
- Phía Nam giáp : Xã Tân Hoà;
- Phía Đông giáp: Huyện Cư M'gar;
- Phía Tây giáp : Sông Sêrêpôk.

**2. Tính chất:**

- Là trung tâm tổng hợp hành chính - kinh tế - văn hoá của huyện Buôn Đôn, kết hợp trung tâm chuyên ngành du lịch sinh thái;

UBND HUYỆN BUÔN ĐÔN  
Số: 39  
Ngày: 5/1/09  
ĐẾN  
Chuyển:



- Đến năm 2010 là đô thị loại V, thị trấn huyện lỵ, huyện Buôn Đôn.

### 3. Quy mô dân số:

- Dân số (khu trung tâm) hiện trạng (năm 2007): Khoảng 5.000 người;

- Dân số năm 2013: 15.000 người;

- Dân số năm 2020: 22.000 người.

### 4. Quy mô đất đai:

- Hiện trạng (năm 2007): 91,00ha;

- Năm 2013: 167,81ha;

- Năm 2020: 260,00ha.

### 5. Cơ cấu sử dụng đất xây dựng đô thị:

| Số TT | Loại đất                           | Năm 2013       |            |                        | Năm 2020       |            |                        |
|-------|------------------------------------|----------------|------------|------------------------|----------------|------------|------------------------|
|       |                                    | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)  | m <sup>2</sup> / người | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)  | m <sup>2</sup> / người |
|       | <b>Tổng cộng</b>                   | <b>167,81</b>  | <b>100</b> | <b>98,70</b>           | <b>260,00</b>  | <b>100</b> | <b>118,20</b>          |
| 1     | Đất công trình công cộng           | 38,34          | 22,80      | 22,60                  | 65,49          | 25,20      | 29,80                  |
| 2     | Đất công nghiệp, kho tàng, bến bãi | 8,81           | 5,30       | 5,20                   | 9,64           | 3,70       | 4,40                   |
| 3     | Đất cây xanh, TDTT và mặt nước     | 26,21          | 15,60      | 15,40                  | 31,57          | 12,10      | 14,40                  |
| 4     | Đất ở                              | 50,22          | 29,90      | 29,50                  | 90,11          | 34,70      | 41,00                  |
| 5     | Đất giao thông                     | 44,23          | 26,40      | 26,00                  | 63,19          | 24,30      | 28,70                  |

### 6. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan đô thị:

a) Phân khu chức năng (Bản đồ quy hoạch QH-05/11):

- Trung tâm hành chính, chính trị: Công trình trung tâm là trụ sở Huyện ủy và UBND huyện (ký hiệu 1 và 2), diện tích 2,9ha, vị trí như hiện nay tại khu vực gần ngã tư tỉnh lộ 1 - trục đường liên huyện đi Cư M'gar. Các cơ quan hành chính huyện kết hợp với công trình dịch vụ đô thị (Bưu chính viễn thông, ngân hàng) bố trí tập trung dọc trục tỉnh lộ 1 với diện tích đất xây dựng khoảng 10ha;

- Trung tâm thương mại: Với công trình là chợ trung tâm huyện (ký hiệu 32) bố trí phía Nam tỉnh lộ 1, diện tích 0,725 ha; giai đoạn 2 mở rộng trung tâm thương mại tại khu vực đất dự trữ diện tích 0,638ha (ký hiệu 46). Kết hợp khu vực trung tâm thương mại là các dãy nhà ở phân lô kết hợp thương mại, dịch vụ;

- Trung tâm giáo dục: Bố trí các công trình trọng điểm cấp huyện gồm: Trung tâm bồi dưỡng chính trị, Trường Trung học phổ thông huyện, Trường bán trú dân nuôi, Trung tâm giáo dục thường xuyên (ký hiệu 3, 4, 5, 6), tổng diện tích 4,995ha, tập trung khu vực liền kề với trung tâm hành chính – chính trị huyện. Ngoài ra, các Trường Trung học cơ sở, nhà trẻ được bố trí theo từng địa bàn dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ;

- Trung tâm y tế: Với công trình trọng điểm là Bệnh viện đa khoa huyện (ký hiệu 20), diện tích 1,317ha, bố trí phía Tây Nam khu trung tâm trên trục chính trung tâm huyện. Bố trí quỹ đất dự trữ cho giai đoạn phát triển dài hạn (ký hiệu DT4), diện tích 2,711ha;

- Trung tâm văn hoá - thể dục thể thao, cây xanh, hồ nước: Tập trung 2 bên bờ suối Lâm Phần, sau khu đất xây dựng nhà văn hoá trung tâm và trường học phổ thông (ký hiệu 67, 68), diện tích 17,968ha. Ngoài ra, còn có các công trình sân chơi cho thiếu nhi, cây xanh và các dịch vụ công cộng trong cụm dân cư, khu thể dục thể thao với cụm sân vận động kết hợp công viên cây xanh (ký hiệu 69 - 74), tổng diện tích 17,968 ha;

- Khu nhà ở: Bao gồm nhà ở cải tạo xen cây và nhà ở xây dựng mới, tổ chức thành 4 cụm dân cư. Trung tâm của cụm dân cư có nhà trẻ mẫu giáo, sân chơi, cây xanh và các dịch vụ công cộng phục vụ nhu cầu thiết yếu của dân cư;

- Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp: Bố trí tại phía Tây Bắc khu trung tâm huyện (ký hiệu 64), diện tích 3,47 ha. Giữa cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp và khu dân cư lân cận có dải cây xanh cách ly vệ sinh để không gây ô nhiễm môi trường khu dân cư.

b) Kiến trúc và tổ chức không gian:

- Quy hoạch không gian kiến trúc khu trung tâm theo các trục đường chính, tổng hợp các khu chức năng: Hành chính, văn hoá, thương mại, nhà ở..., tạo cảnh quan đô thị. Các công trình công cộng trong đô thị (trụ sở cơ quan, công trình dịch vụ...) phải xây dựng theo đường nét kiến trúc đặc trưng vùng trung Tây Nguyên, hài hoà không gian, đảm bảo tính dân tộc, hiện đại (mái dốc, lợp ngói, mái đua đầu hồi);

- Các khối công trình hành chính có cùng tính chất, có mối liên hệ chức năng hợp khối thành liên cơ quan, bố trí trong cùng khuôn viên tạo khối công trình có quy mô phù hợp đô thị hiện đại;

- Tổ chức dải cây xanh dọc theo các tuyến đường phố kết nối với vườn hoa, công viên, mặt nước hồ trung tâm đô thị và các tiểu hoa viên, vườn dạo trong các nhóm nhà ở, tạo thành các mảng cây xanh, mặt nước liên hoàn trong đô thị, đảm bảo các chỉ tiêu chung của cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan, phục vụ các loại hình vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, bảo vệ môi trường;

- Quy hoạch các khu ở: Quy hoạch các loại nhà ở mạng tính đa dạng (nhà liên kề, biệt thự, nhà vườn), phù hợp không gian kiến trúc đô thị hiện đại. Trong đó phát triển các loại nhà vườn, nhà biệt thự ở địa hình đồi dốc, tạo đặc trưng riêng; mang sắc thái đô thị vùng trung Tây Nguyên. Các khu dân cư hình thành mới phải được đảm bảo việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.



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

### a) Quy hoạch giao thông:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong vùng quy hoạch:

| Số TT | Loại đường            | Ký hiệu (mặt cắt) | Bề rộng đường (m) |      |      |
|-------|-----------------------|-------------------|-------------------|------|------|
|       |                       |                   | Mặt               | Hè   | Tổng |
| 1     | Đường chính trung tâm | 1-1               | 14,0              | 12,0 | 26,0 |
| 2     | Đường chính khu vực   | 2-2               | 10,5              | 10,0 | 20,5 |
| 3     | Đường khu vực         | 3-3               | 7,0               | 8,0  | 15,0 |

Ngoài ra, bố trí đường nội bộ trong những nhóm nhà với chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 10 m.

Hệ thống giao thông tĩnh: Bố trí 2 bên, bãi đậu xe: Phía Bắc và phía Nam khu trung tâm đô thị với tổng diện tích là 12,96ha.

### b) Quy hoạch cấp điện:

- Về nguồn điện: Trước mắt sử dụng nguồn điện quốc gia từ trạm biến áp 35/22KV đã có tại xã Ea Wer (trạm F16). Sau năm 2020, đô thị phát triển xây dựng mới trạm biến áp 35/22KV tại khu vực quy hoạch cấp điện cho đô thị. Đến năm 2013, tận dụng 6 trạm biến áp 22/0,4KV-250KVA hiện có, xây dựng mới 5 trạm biến áp 22/0,4KV-250KVA. Đến năm 2020 cải tạo 6 trạm biến áp 22/0,4KV-250KVA, xây dựng mới 7 trạm biến áp 22/0,4KV-250KVA.

- Chỉ tiêu cấp điện: Theo tiêu chuẩn đô thị loại V:

+ Đợt đầu: 120kwh/người/năm (~ 60w/người);

+ Dài hạn: 350kwh/người/năm (~ 116w/người).

- Lưới điện: Mở rộng mạng lưới đường dây tải điện 22KV; 0,4KV đảm bảo bán kính phục vụ cấp điện từ các trạm biến áp 22/0,4KV-250KVA.

- Lưới hạ chiếu sáng đường phố: Toàn bộ các đường có mặt cắt  $\geq 15m$  đều được chiếu sáng. Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường.

### c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp: Trước mắt sử dụng nguồn nước ngầm từ các giếng khoan, tương lai bổ sung thêm nguồn nước mặt từ sông Sêrêpôk.

- Tiêu chuẩn dùng nước:

+ Đợt đầu: 100lít/người, ngày, đêm;

+ Dài hạn: 120lít/người, ngày, đêm.

- Vị trí trạm xử lý nước công suất đợt đầu 2.000m<sup>3</sup>, dài hạn 3.900m<sup>3</sup> đặt tại khu vực gần đại lộ số 1 ở cao độ 284,297m so với mặt nước biển. Từ bể chứa nước sạch cấp nước cho đô thị bằng hình thức tự chảy. Lắp đặt họng cứu hoả trên các đoạn ống chính, bán kính phục vụ của các họng cứu hoả 150m. Sử dụng hệ thống cứu hoả áp lực thấp.

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

- Quy hoạch san nền:

+ Cốt nền không chế toàn đô thị cao hơn cốt ngập lụt (cốt ngập lụt cao 256,359m so với mặt nước biển);

+ Áp dụng giải pháp san lấp cục bộ cho từng công trình. Khu vực trũng thấp hơn cốt ngập lụt phải được đắp đất tôn cao nền để tránh ngập lụt. Độ dốc san nền lớn hơn 0,4% đảm bảo yêu cầu thoát nước mưa theo địa hình.

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

+ Quy hoạch thoát nước mưa: Khu trung tâm đô thị được phân thành 7 lưu vực thoát nước mưa. Bố trí cống mương thoát nước mưa dọc theo các trục đường giao thông đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình xả ra suối, vùng đất trũng thấp xung quanh khu vực quy hoạch;

+ Thoát nước bẩn: Giai đoạn đầu (đến năm 2013) dùng hệ thống công chung với thoát nước mưa. Giai đoạn dài hạn (đến năm 2020) xây dựng hệ thống thoát nước bẩn riêng. Xây dựng 5 trạm bơm nước thải bẩn. Nước thải bẩn sau khi xử lý sơ bộ trong khuôn viên công trình đạt yêu cầu vệ sinh theo quy định mới được xả vào hệ thống công thoát nước chung về khu xử lý ở phía tây bắc khu vực quy hoạch, cách trung tâm đô thị 4km;

+ Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại từ các gia đình, tập trung về các thùng chứa rác dọc theo các trục đường, sau đó được vận chuyển bằng xe chuyên dùng về khu xử lý chôn lấp chất thải rắn diện tích 10ha tại xã Ea Huar, cách trung tâm huyện 3km về phía Tây Bắc. Riêng chất thải y tế bắt buộc phải xử lý bằng phương pháp đốt ở nhiệt độ cao, sau đó được chôn lấp trong những ô riêng trong khu vực chôn lấp chất thải rắn;

+ Nghĩa trang: Tổ chức quản lý, sử dụng nghĩa trang hiện có ở khu vực phía Tây Bắc khu trung tâm huyện, cách trung tâm huyện 2,5km;

+ Cây xanh đường phố: Đối với vỉa hè rộng từ 4m trở lên trồng cây cao tán, vỉa hè nhỏ hơn 4m trồng cây thấp tán.

#### **8. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:**

Trong giai đoạn đến năm 2013, tập trung giải quyết các vấn đề cơ bản sau:

- Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các trục đường giao thông đô thị để quản lý tốt đô thị;
- Tiến hành khảo sát nguồn nước ngầm và nước mặt cấp cho đô thị;
- Ưu tiên đầu tư vào khu trung tâm đô thị, đảm bảo được nhu cầu trước mắt, tránh xây dựng dàn trải, tràn lan, hiệu quả kinh tế thấp, khó quản lý;
- Hoàn thiện hệ thống thoát nước đô thị.

#### **Điều 2.**

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, UBND huyện Buôn Đôn và các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng 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 đô thị và xây dựng đô thị.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày điều chỉnh quy hoạch xây dựng trung tâm huyện lỵ Buôn Đôn được UBND tỉnh phê duyệt, giao cho

UBND huyện Buôn Đôn công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết, kiểm tra và thực hiện.

3. Giao cho UBND huyện Buôn Đôn lập hồ sơ cắm 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 huyện Buôn Đôn ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trung tâm huyện lỵ Buôn Đôn trong thời gian 60 ngày, kể từ khi quy hoạch xây dựng được duyệt, sau khi có văn bản thoả thuận của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, đảm bảo việc quản lý quy hoạch theo pháp luật.

5. Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch xây dựng được duyệt, UBND huyện Buôn Đôn chỉ đạo các phòng chức năng chuyên môn 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 Buôn Đôn tổng hợp ý kiến địa phương, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh quyết định.

6. Giao cho UBND huyện Buôn Đôn tổ chức điều tra, khảo sát, đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu trung tâm huyện lỵ; Xây dựng chương trình kế hoạch đầu tư trọng điểm để đảm bảo các tiêu chí đô thị loại V và xây dựng đề án đề nghị công nhận trung tâm huyện lỵ Buôn Đôn là đô thị loại V theo trình tự quy định hiện hành.

**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 huyện Buôn Đôn; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**CHỦ TỊCH**

(đã ký)

**Lữ Ngọc Cư**

**UBND HUYỆN BUÔN ĐÔN**

Số : 228/SY - UBND

**Nơi nhận :**

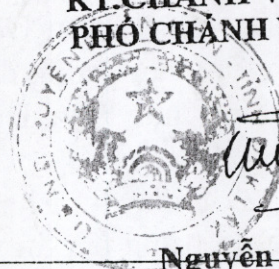
- TT. H/ủy, HĐND huyện;
- CT, PCT. UBND huyện;
- Các Ban của HĐND huyện
- Phòng Công thương, TN&MT huyện;
- Phòng TC-KH, Ban QLDA huyện;
- Các đơn vị liên quan;
- LĐVP;
- Lưu : VT.

**SAO Y BẢN CHÍNH**

Buôn Đôn, ngày 05 tháng 01 năm 2009

**TL. CHỦ TỊCH**

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Nguyễn Tuấn Cường**