

Số: 1224/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 04 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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;

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 về 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 2896/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95/TTr-SXD ngày 17/5/2018, Công văn số 1143/SXD-QHKT ngày 17/5/2018 và Báo cáo thẩm định số 281/BC-SXD ngày 17/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ân Phú.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng và công nghệ thông tin Long Việt.

4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

a) Vị trí: Thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

b) Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp : Cụm công nghiệp Tân An;
- Phía Nam giáp : Đất quy hoạch công trình cơ quan, doanh nghiệp;
- Phía Đông giáp : Đất quy hoạch công trình cơ quan, doanh nghiệp;
- Phía Tây giáp : Tỉnh lộ 8 và đất quy hoạch khu công viên cây xanh.

c) Quy mô, diện tích: 19,5ha.

5. Tính chất:

Là khu ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp định hướng quy hoạch phân khu Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

6. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất sử dụng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		86.052,2	44,13
1	Đất nhà ở liên kế	LK-01, ..., LK-09	58.573,6	30,04
2	Đất nhà ở chung cư xã hội	XH-01, ..., XH-03	27.478,6	14,09
II	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở		6.178,6	3,17
1	Đất giáo dục (trường mầm non)	GD	4.089,3	2,10
2	Đất nhà văn hóa	CC-01	2.089,3	1,07
III	Đất công viên cây xanh	CX-01, ..., CX-03	26.169,9	13,42
IV	Đất giao thông		76.599,3	39,28
1	Đất giao thông		74.742,4	38,33
2	Đất bãi đỗ xe	P	1.856,9	0,95
Tổng cộng			195.000,0	100,00

8. Các chỉ tiêu kiến trúc-quy hoạch:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Đất ở	%	
1.1	Nhà ở liên kế (ký hiệu LK-01, ..., LK-09)		80
1.2	Nhà ở chung cư xã hội (ký hiệu XH-01, ..., XH-03)		40
2	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD, CC-01)		

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2.1	Trường mầm non (ký hiệu GD)		40
2.2	Nhà văn hóa (ký hiệu CC-01)		40
3	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		5
II	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Đất ở	tầng	
1.1	Nhà ở liên kế (ký hiệu LK-01, ..., LK-09)		05
1.2	Nhà ở chung cư xã hội (ký hiệu XH-01, ..., XH-03)		05
2	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD, CC-01)		
2.1	Trường mầm non (ký hiệu GD)		03
2.2	Nhà văn hóa (ký hiệu CC-01)		03
3	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		01
III	Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất		
1	Đất ở	lần	
1.1	Nhà ở liên kế (ký hiệu LK-01, ..., LK-09)		4,0
1.2	Nhà ở chung cư xã hội (ký hiệu XH-01, ..., XH-03)		2,0
2	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD, CC-01)		
2.1	Trường mầm non (ký hiệu GD)		1,2
2.2	Nhà văn hóa (ký hiệu CC-01)		1,2
3	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		0,05
IV	Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ		
1	Đất ở	m	
1.1	Nhà ở liên kế (ký hiệu LK-01, ..., LK-09)		0,0
1.2	Nhà ở chung cư xã hội (ký hiệu XH-01, ..., XH-03)		4,0
2	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu GD, CC-01)		
2.1	Trường mầm non (ký hiệu GD)		5,0
2.2	Nhà văn hóa (ký hiệu CC-01)		5,0
3	Công viên cây xanh (ký hiệu CX-01, ..., CX-03)		0,0
V	Chỉ tiêu về độ vươn ban công của nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng		

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ < 7,0m	m	0,0
2	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ (12,0 ÷ 15,0)m		1,2
3	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ > 15,0m		1,4
VI	Chỉ tiêu về chiều cao tầng đối với công trình nhà ở liên kế		
1	Cao độ xây dựng tầng 1 (tầng trệt)	m	4,2
2	Cao độ xây dựng các tầng còn lại		3,6
VII	Chỉ tiêu về cao độ nền so vỉa hè của nhà ở liên kế	m	0,3
VIII	Chỉ tiêu về mật độ cây xanh tối thiểu		
1	Nhà ở liên kế (ký hiệu LK-01, ..., LK-09)	%	10,0
2	Nhà ở chung cư xã hội (ký hiệu XH-01, ..., XH-03)		20,0
3	Trường mầm non (ký hiệu GD)		30,0
4	Nhà văn hóa (ký hiệu CC-01)		30,0
IX	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao tối đa (tính từ vỉa hè)	m	2,2
2	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người-ngđ	150
3	Chỉ tiêu về cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/ năm	1.100
4	Chỉ tiêu về thu gom rác thải	Kg/người-ngđ	1,3
5	Chỉ tiêu về thu gom và xử lý nước bẩn	%	80,0

9. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng (*Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, ký hiệu QH-04; Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, ký hiệu QH-06 và bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, ký hiệu HT-02*):

- Khu công trình công cộng cấp đơn vị ở bao gồm: Trường mẫu giáo (ký hiệu GD), nhà văn hóa (ký hiệu CC-01) được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp các trục đường N4, N5, D4, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư trong khu quy hoạch.

- Khu công viên cây xanh (ký hiệu CX-01, ..., CX-03) bao gồm khu công viên cây xanh - thể dục thể thao dịch vụ khu ở, khu cây xanh công viên bố trí phân tán trong toàn khu quy hoạch, kết nối các mảng xanh dọc theo các tuyến đường phố tạo thành mảng xanh liên hoàn.

- Khu nhà ở bao gồm: Nhà ở liên kế và nhà ở chung cư xã hội được bố trí dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực khu hoạch.

b) Kiến trúc và tổ chức không gian:

- Hình thức kiến trúc chung cho các công trình trong khu quy hoạch đảm bảo tính thống nhất, mang nét hiện đại cho từng trục đường quy hoạch và tổ chức khối, kiến trúc đơn giản tinh tế, giảm thiểu chi tiết, đảm bảo tiêu chí công năng – thích dụng – đẹp. Sử dụng vật liệu cho khu nhà ở với màu sắc hài hòa. Riêng hình thức cổng, tường rào thoáng, màu sáng đảm bảo mỹ quan và thống nhất cho từng khu vực.

- Tổ chức cây xanh dọc theo các tuyến đường phố kết nối với cây xanh của các khối công trình, khu nhà ở, khu công viên cây xanh trong khu vực quy hoạch tạo thành các mảng xanh, dải xanh đảm bảo chỉ tiêu chung của cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông (*Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, bản vẽ HT-02*):

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Độ dốc ngang đường 2,0%;

+ Độ dốc dọc đường: Bám theo độ dốc địa hình và độ dốc san nền.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong phạm vi dự án: Hệ thống giao thông trong phạm vi dự án được đầu nối phù hợp, kết nối khu quy hoạch với các khu vực xung quanh. Không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng và định hướng phát triển chung của đô thị, lộ giới đường nội bộ dự án từ (13,5 ÷ 34,0)m.

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

Số TT	Tên đường	Ký hiệu (mặt cắt)	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)			
				Vĩa hè 02 bên		Giải phân cách	Lòng đường
				Trái	Phải		
1	Đường D7	1 – 1	34,0	6,0	6,0	2,0	20,0
2	Đường N1	2 – 2	32,0	5,0	5,0	-	22,0
3	Đường D6, N9	3 – 3	24,0	4,5	4,5	-	15,0
4	Đường N3, N6	4 – 4	18,5	4,0	4,0	-	10,5
5	Đường N8	5 – 5	32,0	5,0	5,0	8,0	14,0
6	Đường Tỉnh lộ 8	6 – 6	30,0	8,0	8,0	-	14,0
7	Đường D1	7 – 7	27,5	4,5	8,0	-	15,0
8	Đường N2, N4, N5, N7, D2, D3, D4, D5	8 – 8	13,5	3,0	3,0	-	7,5

b) Quy hoạch cấp điện (*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, bản vẽ HT-06*):

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến trung thế 22kV dọc đường tỉnh lộ 8 thông qua 08 trạm biến áp để cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Tổng công suất trạm hạ thế trong toàn khu khoảng 4.332KVA.

- Lưới điện trung thế 22kV, hệ thống đường dây cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng trong khu vực sử dụng cáp ngầm chôn sâu trong đất. Đèn đường sử dụng đèn cao áp công suất 250W.

c) Quy hoạch cấp nước (*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC, bản vẽ HT-05*):

- Nguồn nước: Đầu nối vào mạng lưới cấp nước chung của thành phố Buôn Ma Thuột.

- Mạng lưới cấp nước: Dựa vào mạng lưới giao thông của khu vực với các tuyến ống D50, D100, D150 phục vụ cho sinh hoạt.

- Trên tuyến cấp nước D100 bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách không quá 150m/trụ.

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

- Quy hoạch san nền (*Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, ký hiệu HT-01*): Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu dự án, cân bằng đào đắp tại chỗ, đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực. Cốt công trình phụ thuộc địa hình và ý tưởng kiến trúc của từng khu chức năng và từng công trình khác nhau.

- Quy hoạch thoát nước mưa (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, ký hiệu HT-03*): Bố trí công thoát nước mưa đường kính D400 - D600 - D800 - D1000 kết hợp các hố ga thu dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình kết nối vào hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt (*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, ký hiệu HT-04*): Nước thải được xử lý cục bộ trong từng hạng mục công trình và được thu gom đưa về hệ thống xử lý tập trung của thành phố Buôn Ma Thuột thông qua cống D200 ÷ D500, kết hợp hố ga và hệ thống trạm bơm ngầm vận chuyển cục bộ trong khu quy hoạch.

- 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 thành phố Buôn Ma Thuột.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và của các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ân Phú là chủ đầu tư đồ án quy hoạch có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột, UBND phường Tân An và các Sở, ngành liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Tổ chức lập, trình thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế xây dựng các hạng mục công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, thỏa thuận đầu nối các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án với các cơ quan quản lý trước khi triển khai thi công theo quy định.

2. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị liên quan:

- Sở Xây dựng hướng dẫn việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy cần có những điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ân Phú và UBND

thành phố Buôn Ma Thuột tổng hợp ý kiến, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh quyết định.

- UBND thành phố Buôn Ma Thuột có trách nhiệm cập nhật nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu cho phù hợp.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ân Phú; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /...
du

Nơi nhận: *du*

- Như Điều 3;
- TT.UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN (VT-14).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Hà



