

NHIỆM VỤ

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
KHU VỰC NÚT GIAO CAO TỐC KHÁNH HÒA –
BUÔN MA THUỘT VỚI ĐƯỜNG TRÁNH ĐÔNG BUÔN MA THUỘT**

Địa điểm: Xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur, tỉnh Đắk Lắk

Đắk Lắk, năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
KHU VỰC NÚT GIAO CAO TỐC KHÁNH HÒA –
BUÔN MA THUỘT VỚI ĐƯỜNG TRÁNH ĐÔNG BUÔN MA THUỘT
Địa điểm: Xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur, tỉnh Đắk Lắk

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC
TOÀN PHÁT

Đắk Lắk, năm 2025

MỤC LỤC

1.	LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ VÀ LUẬN CỨ PHẠM VI VÀ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DIỆN TÍCH, YÊU CẦU QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:	1
1.1.	<i>Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch phân khu:</i>	1
1.1.1.	<i>Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu:</i>	1
1.1.2.	<i>Căn cứ lập quy hoạch phân khu:</i>	2
1.2.	<i>Vị trí và luận cứ phạm vi và ranh giới lập quy hoạch phân khu:</i>	3
1.3.	<i>Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch phân khu:</i>	4
1.4.	<i>Mục tiêu và yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch phân khu:</i>	4
2.	KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; SƠ BỘ XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH VÙNG TỈNH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:	5
2.1.	<i>Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch:</i>	5
2.1.1.	<i>Điều kiện tự nhiên:</i>	5
2.1.2.	<i>Sơ bộ tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu:</i>	7
2.2.	<i>Định hướng phát triển quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến 2050 và các quy hoạch chung nông thôn mới đã được phê duyệt:</i>	8
2.3.	<i>Các định hướng chính theo đồ án Quy hoạch chung nông thôn mới: (Đánh giá định hướng trên hai đồ án quy hoạch chung nông thôn mới xã Hòa Đông Huyện Krông Pắc và đồ án quy hoạch chung nông thôn mới xã Ea Ktur, huyện Cư Kuin đã được phê duyệt):</i>	9
2.4.	<i>Đánh giá hiện trạng tiềm năng và hạn chế các quỹ đất quanh nút giao:</i>	10
3.	XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, DỰ KIẾN NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HẠ TẦNG CƠ BẢN:	11
3.1.	<i>Xác định sơ bộ về quy mô dân số:</i>	11
3.2.	<i>Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:</i>	12
3.3.	<i>Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật cơ bản:</i>	12
4.	YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG:	15

4.1.	<i>Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch phân khu</i>	15
4.2.	<i>Đánh giá điều kiện tự nhiên</i>	15
4.3.	<i>Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, các vấn đề kinh tế xã hội..</i>	15
4.4.	<i>Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật</i>	16
4.5.	<i>Đánh giá các dự án, đồ án trong khu vực đã và đang triển khai</i>	16
4.6.	<i>Đánh giá tổng hợp</i>	16
5.	YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU	17
5.1.	<i>Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng</i>	17
5.2.	<i>Đề xuất giải pháp quy hoạch phân khu</i>	17
6.	HỒ SƠ SẢN PHẨM	19
7.	KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH.....	20
7.1.	<i>Thời gian lập quy hoạch</i>	20
7.2.	<i>Tổ chức thực hiện:</i>	20
7.3.	<i>Nội dung hình thức và đối tượng lấy ý kiến đồ án quy hoạch phân khu</i>	20
8.	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	21

1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ VÀ LUẬN CỨ PHẠM VI VÀ RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DIỆN TÍCH, YÊU CẦU QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:

1.1. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch phân khu:

1.1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu:

Với vị trí đặc địa nằm ở trung tâm vùng Tây Nguyên, Đắk Lắk là nơi hội tụ nhiều tiềm năng, thế mạnh và có nhiều thuận lợi trong giao thương kinh tế và văn hóa; nguồn tài nguyên thiên nhiên đa dạng, mạng lưới giao thông đường bộ, đường hàng không thuận lợi, dễ dàng kết nối với các trung tâm kinh tế lớn. Bên cạnh đó công tác phát triển hạ tầng giao thông được Trung ương và địa phương tập trung đầu tư xây dựng. Nhờ vậy, kết cấu hạ tầng giao thông trên địa bàn tỉnh đạt được những kết quả quan trọng, từng bước đồng bộ với nhiều dự án trọng điểm, tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

Xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur có vị trí tiếp giáp với Phường Tân Lập, trung tâm tỉnh Đắk Lắk và nằm trên các trục giao thông huyết mạch đã và đang được triển khai đầu tư xây dựng như tuyến cao tốc Buôn Ma Thuột – Nha Trang và Tuyến đường Hồ Chí Minh đoạn tránh Đông, đường nối cao tốc vào trung tâm tỉnh....Việc phát triển hạ tầng giao thông không chỉ đem lại những thời cơ, vận hội cho việc đánh thức tiềm năng phát triển kinh tế, khơi dậy nguồn lực tự nhiên, nguồn lực xã hội, mà còn đặt ra nhiều thách thức trong đó cần đẩy nhanh công tác lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết... là nhiệm vụ tiên đề trong việc đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của địa phương. Đặc biệt là những vị trí có tốc độ phát triển hạ tầng giao thông nhanh và có vị trí chiến lược.

Trong đó Quy hoạch đô thị và nông thôn là hết sức cần thiết; Nhằm quản lý chặt chẽ, bài bản, hiệu quả trong việc sử dụng, khai thác quỹ đất tại khu vực nút giao và các không gian phát triển mới gắn với tuyến cao tốc; làm cơ sở thu hút, kêu gọi các dự án đầu tư, hình thành dự án động lực có tính lan tỏa cao, tạo nguồn thu lâu dài, đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế địa phương, công ăn việc làm và sinh kế cho người dân theo tinh thần ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 769/CĐ-TTg ngày 26/8/2023 về rà soát việc kết nối với các tuyến đường bộ cao tốc nhằm phát huy hiệu quả đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội các vùng, địa phương và Thông báo số 41-TB/BCĐ ngày 25/5/2023 của Ban Chỉ đạo 321 về kết luận của Ban Chỉ đạo 321 tại cuộc họp ngày 22/5/2023.

1.1.2. Căn cứ lập quy hoạch phân khu:

a. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; ngày 26/11/2024;
- Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;
- Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định 178/2025 ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);
- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;
- Quyết định số 286/QĐ-TTg ngày 09/03/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2035;
- Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Công điện số 769/CĐ-TTg ngày 26/08/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát kết nối với các tuyến đường bộ cao tốc nhằm phát huy hiệu quả đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội các vùng, địa phương;
- Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 Của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột , tỉnh Đắk Lắk đến 2025;
- Quyết định số 3977/QĐ-UBND ngày 22/08/2024 của UBND huyện Krông Pắc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk định hướng đến năm 2035.
- Căn cứ Quyết định số 2495/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của UBND huyện Cư Kuin về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Ea Ktur, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2035.

- Công văn số 2912/UBND-CNXD ngày 27/03/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk về chủ trương lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực nút giao cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột với đường tránh Đông Buôn Ma Thuột;

- Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và quy phạm về quy hoạch xây dựng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

b. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đến 2025;

- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk định hướng đến năm 2035; Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Ea Ktur, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2035.

- Các tài liệu, số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tài liệu chuyên ngành khác liên quan đến khu vực quy hoạch và vùng phụ cận;

- Các quy hoạch ngành, chuyên ngành, đồ án, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có liên quan.

1.2. Vị trí và luận cứ phạm vi và ranh giới lập quy hoạch phân khu:

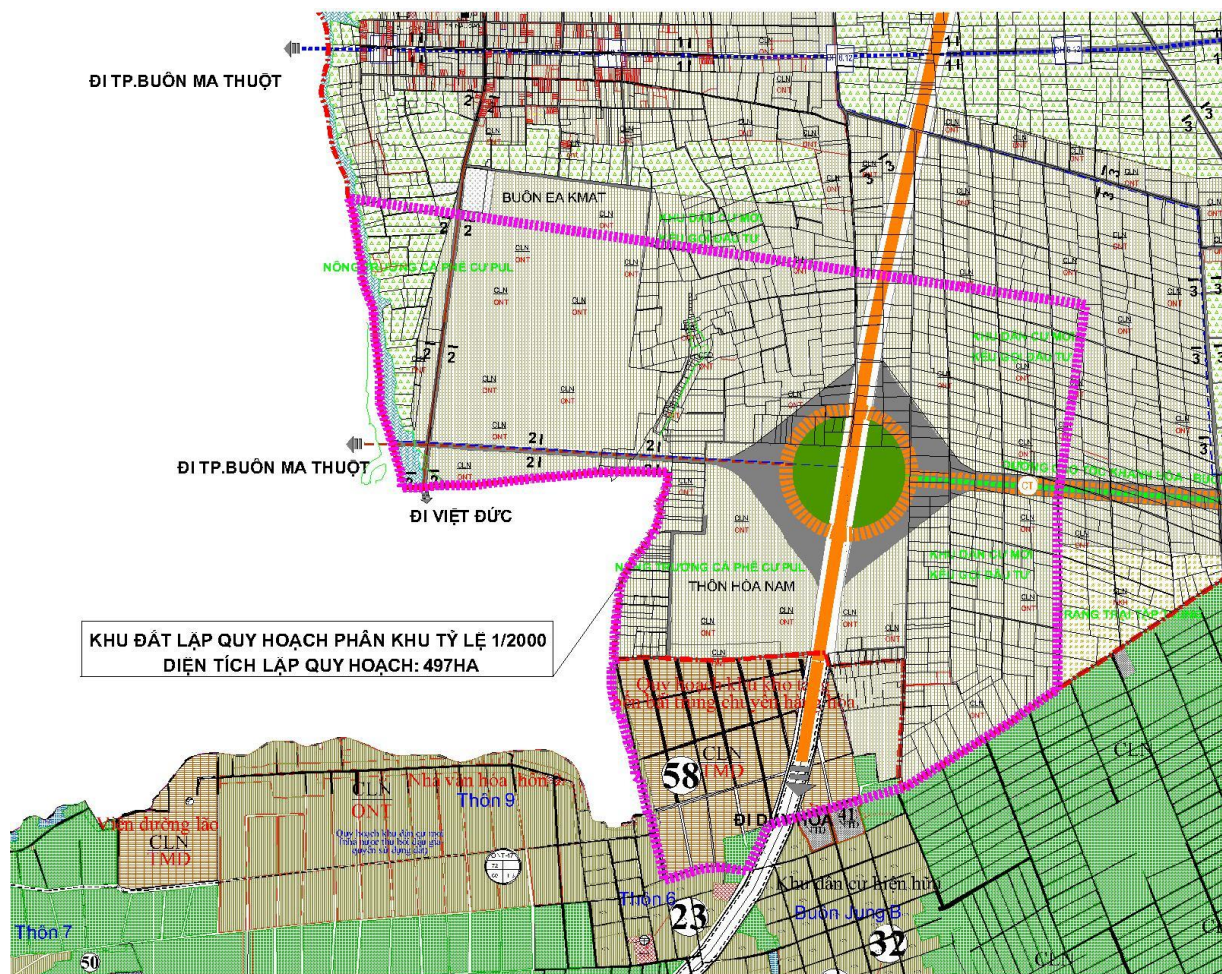
- Theo định hướng phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Vị trí: Quy hoạch Phân khu thuộc địa giới hành chính thuộc các xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur, (trước đây thuộc các Xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc: khoảng 417ha; xã Ea Ktur, huyện Cư Kuin: Khoảng 80ha).

(Ghi chú: Địa giới hành chính các Xã trong Nhiệm vụ quy hoạch được xác định phù hợp với thời điểm hiện tại. Trong quá trình triển khai lập Quy hoạch phân khu đô thị, ranh giới các đơn vị hành chính sẽ được chính xác hóa đảm bảo phù hợp với Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp và Nghị quyết số 1660/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của UBTV Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đắk Lắk 2025).

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur, tỉnh Đắk Lắk có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp : Đất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Phường Tân Lập.



chế xây dựng cao tầng gần đường cất hạ cánh theo quy định an toàn bay của ngành hàng không (nếu có).

- Quy hoạch phát triển không gian đa chức năng theo hướng khu dân cư thông minh - sinh thái - bền vững, với mô hình ở kết hợp các trung tâm công cộng, công viên cây xanh và dịch vụ khép kín theo mô hình TOD, hiện đại, xanh - đặc sắc, gắn kết chặt chẽ với không gian mở hồ Ea chuKấp.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất phù hợp với định hướng quy hoạch, tiềm năng quỹ đất của từng vị trí, hình thành khu đa chức năng hiện đại, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Khai thác lợi thế Sân bay hàng không Buôn Ma Thuột, tạo dựng hình ảnh khu đa chức năng mới hiện đại gắn với dịch vụ cấp vùng Cảng hàng không thành một khu vực phát triển thương mại, Logistics và trung chuyển hàng hóa quốc tế..

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã, đang được triển khai thực hiện theo chủ trương của các cấp thẩm quyền.

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị; các yêu cầu phát triển đối với các khu vực phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023;

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc hạ tầng, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Quy hoạch phân khu được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; SƠ BỘ XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH VÙNG TỈNH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:

2.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch:

2.1.1. Điều kiện tự nhiên

a) Địa hình:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có cao độ địa hình tương đối bằng phẳng với cao độ thấp dần từ Bắc xuống Nam, với độ dốc $i \leq 1,5\%$, do đó thuận lợi cho việc san nền và xây dựng.

b) Khí hậu:

- Nằm trong vùng cao nguyên trung phần có độ cao từ 400m-700m so với mặt nước biển, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang tính chất

của khí hậu cao nguyên nhiệt đới ẩm, có xen kẽ khí hậu thung lũng. Có hai mùa rõ rệt:

- Mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 11 tập trung 85% lượng mưa hàng năm. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau lượng mưa không đáng kể.

c) Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm: 23,6 0C.
- Nhiệt độ không khí trung bình năm: 22-24 0C.
- Nhiệt độ cao nhất 26,20 0C, tháng nóng nhất là tháng 4.
- Nhiệt độ thấp nhất 18,40 0C, tháng lạnh nhất là vào tháng giêng.

d) Lượng mưa:

Lượng mưa bình quân hàng năm từ 1.600 đến 1.608,81mm; lượng mưa trung bình cao nhất là 3.000 mm; độ ẩm trung bình hàng năm 85%; Độ bốc hơi mùa khô từ 14,6 đến 15,7mm/ngày; Độ bốc hơi mùa mưa từ 1,5 đến 1,7mm/ngày.

e) Độ ẩm:

- Trung bình năm khoảng 80%.
- Độ ẩm không khí trung bình năm cao nhất 95%.
- Độ ẩm không khí trung bình năm thấp nhất 70%.
- Lượng bốc hơi các tháng 2,3,4 đạt từ 150 - 200 mm. Tổng lượng bốc hơi trung bình năm 1300-1500mm bằng 70% lượng mưa năm chủ yếu vào mùa khô.

f) Gió:

- Hướng gió thịnh mùa mưa là gió Tây Nam, gió nhẹ, tốc độ gió từ 1,8 đến 3,0m/s.
- Hướng gió thịnh mùa khô là gió Đông Bắc với tốc độ gió từ 2,8 đến 3,8m/s.

g) Địa chất thủy văn, địa chất công trình

- Khu vực dự kiến xây dựng công trình có điều kiện địa hình bằng phẳng, nền địa chất tương đối đồng nhất, khả năng chịu tải khá cao, khả năng biến dạng do tải trọng công trình khá thấp thuận lợi cho công tác xây dựng công trình.
- Chế độ thủy văn chịu ảnh hưởng của hệ thống hồ Ea ChuKấp

h) Hệ thống cảnh quan tự nhiên

- Tác động bên ngoài: Được hưởng lợi bởi không gian cây xanh mặt nước của hồ Ea Chu kấp
- Môi trường cảnh quan: Yếu tố đất nông nghiệp và cây công nghiệp chiếm chủ yếu.

i) Đánh giá chung

Nhìn chung khu vực có điều kiện tự nhiên thuận lợi cho việc xây dựng và hình thành khu đa chức năng - hiện đại, xanh - đặc sắc. Cần có giải pháp quy hoạch phù hợp tiềm năng của từng khu đất, khai thác tối ưu các thế mạnh của từng khu vực.

2.1.2. Sơ bộ tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu:



Bản đồ ranh giới quy hoạch trên nền bản đồ vệ tinh

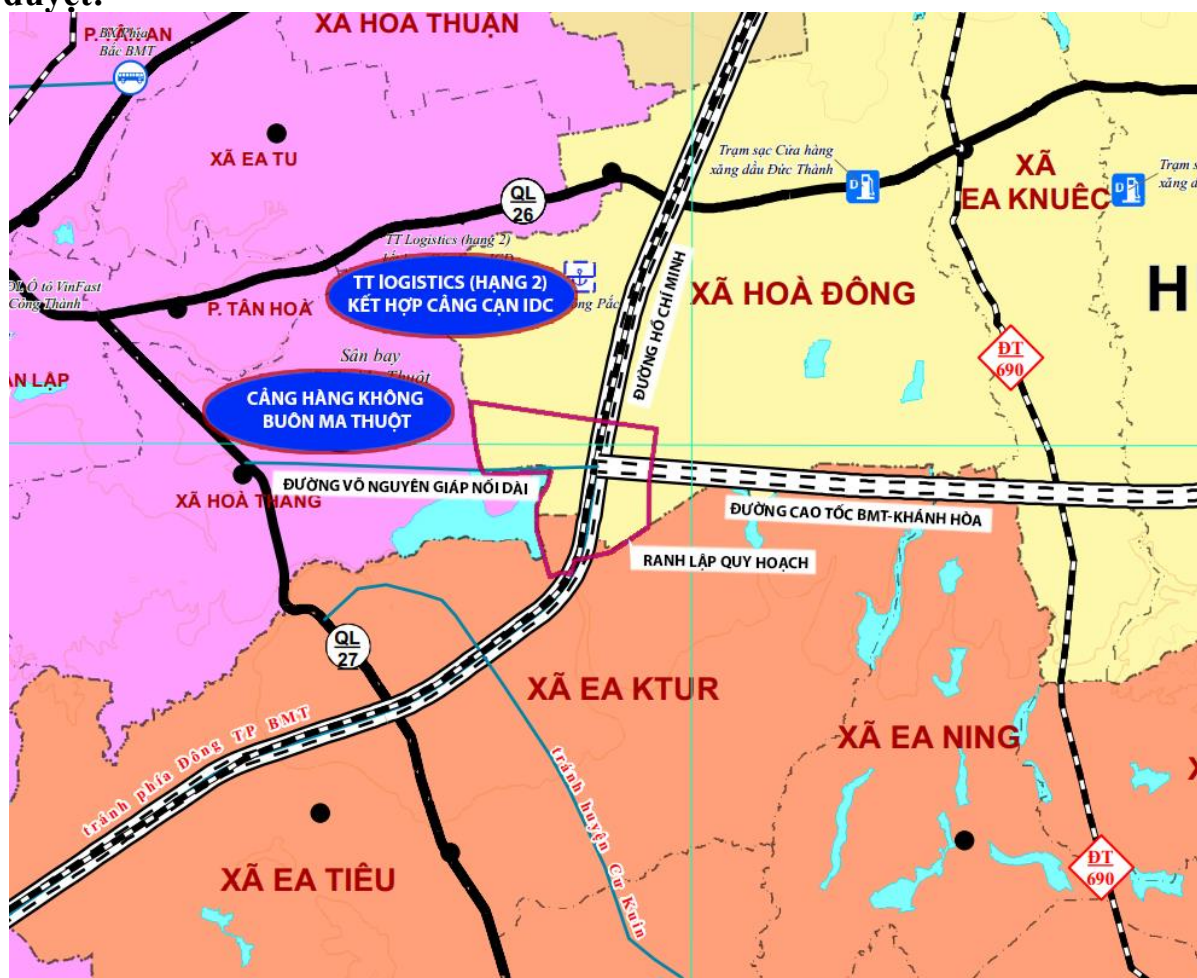
- Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur (trước đây thuộc các xã Hòa Đông, xã Ea Ktur) với đặc trưng hiện trạng sử dụng đất là khu đất sản xuất nông nghiệp xen kẽ một vài điểm dân cư nhỏ lẻ để người dân thuận tiện sinh sống cũng như canh tác sản xuất nông nghiệp.

- Khu vực có hạ tầng giao thông đang được đầu tư và xây dựng tạo kết nối thuận lợi thông qua tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường Hồ Chí Minh và cao tốc Buôn Ma Thuột - Khánh Hòa, gần với cảng hàng không Buôn Ma Thuột,...sẽ có nhiều tiềm năng lợi thế phát triển về Vận tải- dịch vụ- thương mại và khu dân cư mới trong tương lai.

- Các công trình cộng cộng và dịch vụ: Các công trình công cộng và dịch vụ trong ranh giới lập quy hoạch chưa có do hiện trạng diện tích đất chủ yếu là trồng cây công nghiệp.

- Hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa được đầu tư, trong quá trình lập quy hoạch cần nghiên cứu đánh giá các nhu cầu về hạ tầng phụ cận tại các điểm đầu tuyến cao tốc cũng như các công trình hạ tầng xã hội phục vụ các khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội trong tương lai.

2.2. Định hướng phát triển quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến 2050 và các quy hoạch chung nông thôn mới đã được phê duyệt:

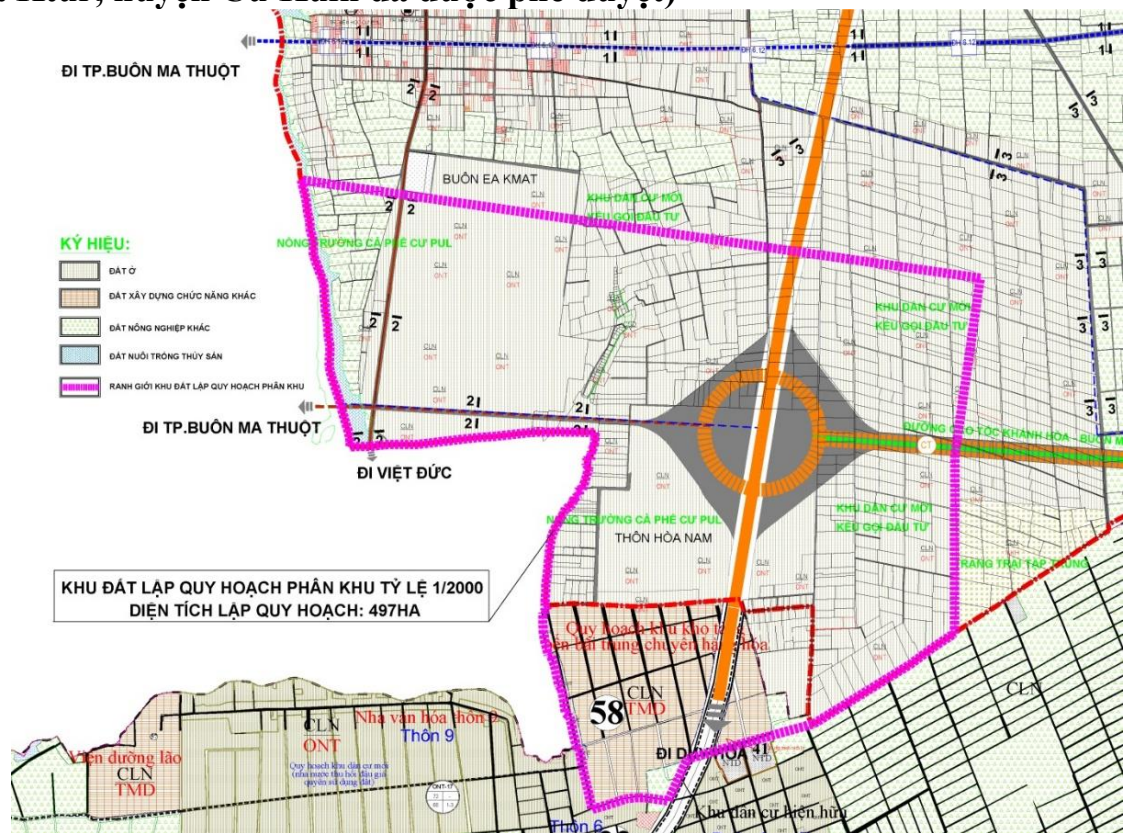


Bản đồ đánh giá định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chức năng lân cận quan trọng khác

- Vai trò của khu vực trung tâm tỉnh theo định hướng quy hoạch tỉnh là tiểu vùng động lực đóng vai trò quan trọng nhất của tỉnh, vùng đô thị hóa tập trung của tỉnh với Thành phố Buôn Ma Thuột là trung tâm và các khu vực phụ cận; đóng vai trò vùng kinh tế động lực, đầu tàu thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo sự lan tỏa đến các địa phương trong tỉnh và vùng Tây Nguyên. Địa bàn tập trung các ngành dịch vụ quan trọng, cung cấp dịch vụ hậu cần logistics cho vùng Tây Nguyên. Nơi hội tụ các đầu mối giao thông quan trọng: đường bộ, đường sắt và đường hàng không, địa bàn trung chuyển đến các vùng trung tâm quốc gia, trung tâm các vùng (Tây Nguyên, Duyên hải Nam Trung Bộ, Đông Nam Bộ); kết nối trực tiếp hai Hành lang kinh tế đô thị Quốc gia (đường Hồ Chí Minh, QL.26), quốc tế (Hành lang Cao tốc Buôn Ma Thuột- Khánh Hòa), kết nối với các nước trong tiểu vùng sông Mê Công với các cảng biển.

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí nằm trên các trục đường quan trọng kết nối của tỉnh như tuyến đường Hồ Chí Minh, tuyến nối với đường Võ Nguyên Giáp đi trung tâm tỉnh. Đặc biệt là điểm đầu tuyến đường cao tốc nối hai tỉnh Khánh Hòa và Đắk Lắk.

- **Đánh giá chung:** Trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch phân khu chức năng cần bám sát các định hướng quy hoạch tỉnh trong ranh khu vực lập quy hoạch đồng thời đánh giá thêm các định hướng chung xây dựng vùng trung tâm tỉnh và các chức năng được định hướng lân cận để đưa ra phương án tối ưu phân khu chức năng cho khu lập quy hoạch.



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo định hướng quy hoạch chung nông thôn mới

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất			
(Theo quy hoạch chung nông thôn mới đã được phê duyệt)			
Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở	334,7	67,40
2	Đất xây dựng chức năng khác	55,70	11,22
3	Đất nông nghiệp khác	20,04	4,04
4	Đất Nuôi trồng thủy sản (mặt nước)	8,06	1,61
5	Đất giao thông	78,09	15,73
Tổng		496,59	100,00

- Định hướng về quy hoạch sử dụng đất: Trong ranh giới lập quy hoạch căn cứ trên quy hoạch sử dụng đất hai đồ án quy hoạch chung nông thôn mới đã được phê duyệt. Định hướng quy hoạch sử dụng đất khu vực đa phần là đất ở diện tích khoảng 334,70(ha) chiếm 67,40(%); Đất quy hoạch chức năng khác (kho tàng, bến bãi, trung chuyển hàng hóa) diện tích khoảng 55,70(ha) chiếm 11,22%; còn lại là các chức năng khác như đất nông nghiệp khác, nuôi trồng thủy sản, đất giao thông.

- Định hướng về quy hoạch giao thông: Theo định hướng quy hoạch chung nông thôn mới hai xã cơ bản đã cập nhật các tuyến đường quan trọng theo đồ án quy hoạch tỉnh như tuyến cao tốc, tuyến đường Hồ Chí Minh, tuyến đường nối với đường Võ Nguyên Giáp, tuy nhiên các tuyến đường liên kết khu vực cơ bản chưa được nghiên cứu và định hướng.

- Đánh giá chung:

+ Về mặt sử dụng đất cần nghiên cứu điều chỉnh một số quỹ đất ở sang đất hạ tầng kỹ thuật nhằm bổ sung thêm các chức năng phục vụ nhu cầu logistics, kho bãi,.. tại điểm đầu nút giao cao tốc. Đánh giá lại tiềm năng vị trí các quỹ đất nhằm khai thác tối đa tiềm năng sử dụng đất.

+ Đánh giá thêm các vị trí quỹ đất lân cận khu vực giáp sân bay nằm trong vùng không chế tĩnh không sân bay nhằm bố trí đề xuất các chức năng cho phù hợp với tiềm năng quỹ đất và đảm bảo an toàn vùng bay.

+ Về hệ thống giao thông cần cập nhật các tuyến đường đã và đang được đầu tư xây dựng, bổ sung hướng tuyến các tuyến đường theo quy hoạch gần nhất đã được phê duyệt, nghiên cứu các định hướng quy hoạch, định hướng phân khu chức năng nhằm bố trí thêm các tuyến đường nối khu vực cho phù hợp

2.4. Đánh giá hiện trạng tiềm năng và hạn chế các quỹ đất quanh nút giao:



Bản đồ đánh giá tiềm năng và hạn chế của các khu đất ven nút giao cao tốc

▪ **Đánh giá tiềm năng thuận lợi:**

- Các quỹ đất đều có tiềm năng chung là giáp ranh với các tuyến đường giao thông quan trọng liên kết vùng đang được đầu tư và xây dựng cụ thể: Đường Hồ Chí Minh, đường cao tốc nối Trung tâm Đắk Lắk đi Khánh Hòa;
- Khu đất lập quy hoạch gần với cảng hàng không Buôn Ma Thuột thuận lợi cho việc di chuyển và giao thương bằng đường hàng không;
- Các quỹ đất đa phần là đất trồng cây công nghiệp do đó thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng và thu hút đầu tư;
- Các quỹ đất phía Bắc ranh giới lập quy hoạch nằm trong vùng tỉnh không cần kiểm soát xây dựng có vị trí liên kết thuận lợi với khu vực quy hoạch Trung tâm Logistics của tỉnh được quy hoạch tại xã Ea Tu.
- Quỹ đất ven hồ Ea Chu Kấp và quỹ đất phía Đông Nam nút giao có địa hình bằng phẳng thuận lợi cho việc xây dựng các khu dân cư mới. Đặc biệt đối với quỹ đất ven hồ Ea Chu Kấp có tiềm năng phát triển hình thành khu dân cư kết hợp với du lịch sinh thái.

▪ **Đánh giá các yếu tố hạn chế:**

- Khu vực giáp sân bay nằm trong vùng không chế tĩnh không sân bay do đó cần nghiên cứu các chức năng phù hợp với vị trí quỹ đất trên như: Logistics, công viên cây xanh...
- Các khu vực gần sân bay chịu ảnh hưởng tiếng ồn từ cảng hàng không và các phương tiện lưu thông trên các tuyến cao tốc và đường Hồ Chí Minh.

3. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, DỰ KIẾN NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HẠ TẦNG CƠ BẢN:

3.1. Xác định sơ bộ về quy mô dân số:

- Căn cứ định hướng các quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, đánh giá các nhu cầu dự kiến sử dụng đất đối với quỹ đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu cho nút giao thông, đồng thời đánh giá các quỹ đất có tiềm năng khai thác, thu hút đầu tư phát triển xây dựng khu dân cư mới;
- Dự kiến quỹ đất quy hoạch trong dân dụng chiếm khoảng 45% quỹ đất lập quy hoạch khoảng 220ha. Chỉ tiêu dân số trên đất dân dụng bình quân m2/ người đáp ứng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam trong khoảng (45m2/người đến 60m2/người);
- Dự báo quy mô dân số khu vực lập quy hoạch khoảng: 36.000 người đến 48.000 người.

3.2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:

- Cảng hàng không Buôn Ma Thuột và Các tuyến đường giao thông quan trọng liên vùng, đòi hỏi cần có quỹ đất quy hoạch các khu chức năng hình thành phát triển thương mại, Logistics và trung chuyển hàng hóa liên tỉnh,... đáp ứng nhu cầu thiết yếu khi các tuyến đường đang được triển khai đầu tư xây dựng đi vào vận hành và khai thác.

- Nghiên cứu các quỹ đất có tiềm năng cảnh quan đẹp, hiện trạng, địa hình, địa chất thuận lợi để thu hút đầu tư nhằm xây dựng các khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu đô thị hóa, nhu cầu ở của người dân khi các tuyến hạ tầng giao thông đi vào vận hành, nhằm tạo nguồn thu ngân sách để tái đầu tư hạ tầng, hạn chế tình trạng xây dựng trái phép, hình thành các điểm dân cư tự phát làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung khu vực điểm đầu nút giao kết nối hai tỉnh Đắk Lắk và Khánh Hòa.

3.3. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật cơ bản:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu dự kiến (%)
A	CHỈ TIÊU VỀ SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích khoảng (ha)	
I	Đất dân dụng	199 ÷ 298	40% ÷ 60%
1	Đất ở:	90 ÷ 125	18% ÷ 25%
	+ Nhà ở liên kế, biệt thự		—
	+ Nhà ở xã hội, tái định cư		—
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	10 ÷ 25	2% ÷ 5%
	+ Đất giáo dục		—
	+ Đất thương mại, dịch vụ công cộng		—
	+ Đất thể dục thể thao		—
3	Đất công viên cây xanh	15 ÷ 39	3% ÷ 8%
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	84 ÷ 109	17% ÷ 22%
II	Đất ngoài dân dụng	199 ÷ 298	40% ÷ 60%
1	Đất đa chức năng (logistics, nông nghiệp công nghệ cao,...)	119 ÷ 149	24% ÷ 30%
2	Đất cây xanh cách ly	5 ÷ 15	1% ÷ 3%

3	Đất giao thông liên vùng (đường cao tốc, đường Hồ Chí Minh, đường Võ Nguyên Giáp nối dài)	75 ÷ 84	15% ÷ 17%
B	CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH		
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa (%)	%	
1	Nhà ở:		
	<i>Nhà ở hiện hữu chính trang</i>		80
	<i>Nhà ở liên kế</i>		80
	<i>Nhà ở biệt thự</i>		60
	<i>Nhà ở tái định cư</i>		80
	<i>Nhà ở liên kế xã hội</i>		100
	<i>Nhà ở chung cư xã hội</i>		60
2	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ		
	<i>Đất giáo dục, công cộng...</i>		40
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>		60
	<i>Đất thể dục thể thao</i>		40
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đa chức năng (logistics, nông nghiệp công nghệ cao,...)		60
4	Công viên cây xanh		
	<i>Công viên cây xanh - TDTT</i>		5
	<i>Cây xanh cảnh quan</i>		3
	<i>Cây xanh cách ly</i>		—
II	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Nhà ở:	Số tầng	
-	<i>Nhà ở hiện hữu chính trang</i>		2÷5
-	<i>Nhà ở liên kế</i>		2÷5

-	Nhà ở biệt thự		1÷3
-	Nhà ở tái định cư (dạng nhà liên kế)		2÷5
-	Nhà ở liên kế xã hội		1÷2
-	Nhà ở chung cư xã hội		3÷5
2	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ		
	Đất giáo dục, công cộng		1÷3
	Đất thương mại dịch vụ		1÷5
	Đất thể dục thể thao		1÷3
3	Đất hạ tầng kỹ thuật, kho tàng bến bãi, dịch vụ hỗn hợp		1÷5
4	Công viên cây xanh		
	Công viên cây xanh - TDTT		1
	Cây xanh cảnh quan		1
	Cây xanh cách ly		—
III	Chỉ tiêu về cây xanh đối với công trình nhà ở, công trình công cộng	%	
1	Nhà biệt thự		20
2	Công trình công cộng		30
IV	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Hàng rào xây dựng thoáng, chiều cao tối đa (tính từ vỉa hè)	m	2,6
2	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	120
3	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1.100 – 2.100
4	Thoát nước thải sinh hoạt	% lượng nước cấp	80
5	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ngày	1,6

(Các chỉ tiêu khác sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu phù hợp với từng chức năng sử dụng đất tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành)

4. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG

4.1. Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch phân khu

- Là khu vực cửa ngõ phía Đông của trung tâm tỉnh, Có vị trí thuận lợi, thuận tiện kết nối giao thông với các tỉnh lân cận, đặc biệt là gần cảng hàng không Buôn Ma Thuột,... Tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển dịch vụ logistic, bến bãi...

- Với lợi thế vị trí gần trung tâm, hạ tầng kết nối liên vùng thuận lợi và quỹ đất phát triển còn dồi dào đặc biệt khu vực có tuyến đường định hướng kết nối với đường Võ Nguyên Giáp đi hướng trung tâm tỉnh, kết hợp với tiềm năng không gian mặt nước, cảnh quan hồ Ea Chu Kấp là cơ sở để hình thành khu dân cư mới sinh thái, xanh, góp phần thuận lợi trong việc thu hút đầu tư nhằm sớm đầu tư xây dựng , đồng bộ được hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên

- Địa hình, địa mạo: Xác định địa hình đặc trưng & đánh giá địa hình địa mạo của khu vực theo các tiêu chí về các mức độ thuận lợi cho xây dựng.

- Khí hậu, thủy văn: Xác định các đặc trưng về khí hậu, các yếu tố thủy văn ảnh hưởng đến khu vực, xác định các ảnh hưởng của chế độ, dòng chảy.

- Địa chất thủy văn, địa chất công trình: Xác định các đặc trưng về địa chất công trình.

- Đánh giá điều kiện cảnh quan thiên nhiên: Xác định các đặc thù hiện trạng cảnh quan thiên nhiên của khu vực như: Khu vực cảnh quan ven hồ Ea Chu kấp, hai bên đường cao tốc...

4.3. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, các vấn đề kinh tế xã hội

- Hiện trạng dân cư: Thu thập số liệu dân cư, nghề nghiệp, các đặc trưng văn hoá thôn, xã.

- Hiện trạng kinh tế lao động: Hiện trạng ngành nghề của lao động, chỉ số phi nông nghiệp của khu vực.

- Hiện trạng sử dụng đất: Thu thập và đánh giá cơ cấu sử dụng đất hiện nay của khu vực như: Đất ở hiện hữu, đất dịch vụ công cộng,...

- Đánh giá hiện trạng giải phóng mặt bằng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang các loại đất ở, công cộng, cây xanh, thương mại - dịch vụ trong khu vực lập quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng và phân tích hiện trạng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch như: Các công trình nhà ở, cơ quan hành chính, hệ thống trường học, trạm y tế, nhà văn hóa...

- Nhận dạng đặc điểm, động lực phát triển của khu vực.

- Khái quát hiện trạng: Sơ bộ đánh giá chung hiện trạng theo hệ thống: các công trình công nghiệp, thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực lập quy hoạch; đặc điểm nổi bật; các dự án lớn đã và đang triển khai, nghiên cứu trong khu vực lập quy hoạch có tính chất ảnh hưởng đến định hướng, động lực phát triển khu vực lập quy hoạch.

4.4. Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông: Các công trình giao thông đối ngoại có liên quan và các công trình giao thông trong khu vực lập quy hoạch gồm: Tuyến đường bộ, đường hàng không... quy mô theo các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đầu nối giao thông, phạm vi hành lang an toàn đường bộ, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình...).

- Hiện trạng cao độ nền, các tuyến tiêu thoát chính của khu vực, cống thoát nước mưa (về mạng lưới, năng lực tiêu thoát...): Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng của các tuyến cống thoát nước mưa.

- Hiện trạng các công trình cấp nước (trạm bơm, trạm cấp nước,...) mạng lưới đường ống cấp nước: mạng lưới, theo từng tuyến và các công trình cấp nước (về công suất, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch).

- Hiện trạng nguồn điện, lưới điện trung thế trở lên: Xác định hướng tuyến, công suất, quy mô của hệ thống đường dây & trạm điện các loại trong khu vực quy hoạch.

- Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ: Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng các trạm xử lý nước thải và các điểm thu gom chất thải rắn trong khu vực.

- Hiện trạng các cửa hàng xăng dầu: Đánh giá mạng lưới các cửa hàng xăng dầu hiện có trong khu vực.

4.5. Đánh giá các dự án, đồ án trong khu vực đã và đang triển khai

- Xác định các chương trình, dự án đã và đang triển khai, các dự án đã thu hồi.

- Đánh giá & nhận xét chung về các chương trình dự án trong khu vực lập quy hoạch.

- Rà soát, cập nhật, khớp nối các quy hoạch trong phạm vi nghiên cứu đã phê duyệt, điều chỉnh từ trước đến nay cho phù hợp.

- Thống kê, rà soát các quy hoạch đô thị, nông thôn các cấp độ đã thực hiện để xác định các nội dung còn phù hợp, kế thừa phát triển, thực hiện phù hợp với quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến 2050 .

- Đánh giá tiềm năng triển khai các dự án quy mô lớn trong khu vực lập quy hoạch

4.6. Đánh giá tổng hợp

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở xây dựng phương án phát triển khu vực hài hòa và bền vững.

5. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU

Tuân thủ các quy định tại Nghị định 178/2025 ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

5.1. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

- Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch phân khu.
- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật; các vấn đề kinh tế - xã hội, các dự án, đồ án trong khu vực đã và đang triển khai,....
- Đánh giá tổng hợp hiện trạng, nhận diện các vấn đề tồn tại về khai thác, sử dụng đất, lựa chọn quỹ đất phát triển; xác định các thế mạnh cần khai thác làm cơ sở hướng tới mục tiêu phát triển hài hòa và bền vững.

5.2. Đề xuất giải pháp quy hoạch phân khu

a) Yêu cầu về cơ cấu phân khu chức năng

- Xác định các nguyên tắc phù hợp định hướng của đồ án quy hoạch tỉnh, tính chất chức năng cho từng khu vực, sự liên kết các khu chức năng.
- Định hướng quy hoạch các công trình văn hóa - thể thao nhằm đáp ứng nhu cầu của cư dân. Bảo tồn và phát huy văn hóa truyền thống đối với các xã, trong khu vực quy hoạch phân khu.
- Xác định các lối vào chính, các hướng bố cục chính của khu vực.

b) Yêu cầu về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu: Quy mô dân số, diện tích đất, mật độ xây dựng gộp tối đa, tối thiểu) và tầng cao công trình (tối đa, tối thiểu) đối với từng ô phố (xác định bởi đường phân khu vực). Quy định chỉ giới xây dựng, khoảng lùi cho các công trình, tuyến phố.
- Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có).

c) Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực phát triển khu dân cư mới, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

e) Yêu cầu về không gian ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm: Đề xuất vị trí các khu vực xây dựng ngầm, các công trình công cộng ngầm (nếu có). Việc xác định các khu vực không gian

ngầm đô thị phải đảm bảo tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định hiện hành của Nhà nước.

- Đối với không gian xây dựng ngầm, bổ sung yêu cầu xác định vị trí các khu vực xây dựng ngầm, các công trình công cộng ngầm, giao thông và hạ tầng kỹ thuật ngầm.

g) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Xác định rõ các điểm đầu mối hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.
- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đến cấp đường phân khu vực, mặt cắt ngang đường; chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng; vị trí các điểm trung chuyển hành khách công cộng, các điểm dừng đỗ xe buýt (nếu có) đảm bảo các yếu tố kỹ thuật theo quy hoạch và Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam; tuyến và ga đường sắt đô thị (nếu có), bến tàu - cảng sông (nếu có), khu vực định hướng TOD... (nếu có).
- Cao độ nền và thoát nước mặt: Đánh giá về địa hình; lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế); xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước, hệ thống đường công thoát nước mặt, vị trí các công trình xử lý nước mưa (nếu có); Xác định hệ thống thoát nước trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch.
- Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước cho từng ô phố và nguồn cấp nước; Vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.
- Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải cho từng ô phố, mạng lưới thoát nước; phương thức lưu chứa, thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, các điểm tập kết rác, nhà tang lễ (nếu có); Xác định các yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát các khu vực nghĩa trang hiện có.
- Cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị: Xác định nhu cầu sử dụng cho từng ô phố và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng; Xác định nguyên tắc, bố trí các công trình, hạng mục cung cấp năng lượng (trạm sạc xe điện).
- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu thông tin liên lạc, tổng nhu cầu và mạng lưới.
- Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm dạng tuyến. Xác định vị trí các khu vực xây dựng ngầm, các công trình công cộng ngầm, giao thông, ngầm, hạ tầng kỹ thuật ngầm.

h) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn...; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp

quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

i) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo giai đoạn.
- Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

k) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt

Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

6. HỒ SƠ SẢN PHẨM

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Tỉ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan.	QH-02	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/2000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-06	1/2000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-07	1/2000
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/2000
9	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị	QH-09	1/2000
10	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-10	1/2000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	QH-11	1/2000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-12	1/2000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	QH-13	Tỉ lệ thích hợp

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
B	Phần thuyết minh		
14	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp)		
15	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án		
16	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch		
17	Dữ liệu số hóa lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm Thuyết minh, Phụ lục,...; Bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án, và các nội dung khác theo Quy định hiện hành.		

7. KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH

7.1. Thời gian lập quy hoạch

Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch không quá 1 tháng và thời gian lập quy hoạch không quá 09 tháng (theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 178/2025 ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn).

7.2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn theo quy định.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Đắk Lắk.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Đắk Lắk.

7.3. Nội dung hình thức và đối tượng lấy ý kiến đồ án quy hoạch phân khu

Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 37 và 38 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

*** Nội dung:**

- Chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị liên quan có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án Quy hoạch phân khu.
- Ủy ban nhân dân các xã Ea Knuéc và xã Ea Ktur cùng đơn vị tư vấn có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư trong việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án Quy hoạch phân khu.
- Trong quá trình lập quy hoạch, các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo bằng văn bản với cấp có thẩm quyền xem xét trước khi trình phê duyệt.

*** Hình thức, thời gian lấy ý kiến:**

- Việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng 1 trong 2 hình thức: Gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản;

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch phân khu được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.
- Thời gian lấy ý kiến tối đa là 15 ngày đối với cơ quan, tổ chức, chuyên gia; ít nhất 20 ngày và không quá 30 ngày đối với cá nhân, cộng đồng dân cư.

8. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc triển khai lập Nhiệm vụ “ Quy hoạch phân khu Tỷ lệ 1/2000” sẽ cụ thể hóa các định hướng cũng như yêu cầu của đồ án Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Đảm bảo các căn cứ pháp lý và cơ sở khoa học cũng như các điều kiện nhu cầu thực tiễn phát triển của khu vực; Đồng thời đáp ứng được nhiệm vụ và chủ trương phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đắk Lắk, làm cơ sở để thu hút các nhà đầu tư lập các dự án đầu tư góp phần phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn. Đồng thời là cơ sở pháp lý để quản lý, kiểm soát phát triển không gian Quanh nút giao thông kết nối vùng Quan Trọng.

Kính trình Sở Xây dựng xem xét, thẩm định và trình phê duyệt Nhiệm vụ “ Quy hoạch phân khu Tỷ lệ 1/2000 khu vực nút giao cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột với đường Tránh Đông Buôn Ma Thuột” làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai công tác lập đồ án quy hoạch phân khu theo quy định./.

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN

PHẦN BẢN VẼ