Website tỉnh

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 951/QĐ-UBND	*Đắk Lắk, ngày 02 tháng 5 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, thành phố Buôn Ma thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Xét đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đắk Lắk lập, kèm theo Tờ trình số 195/TTr-UBND ngày 30/8/2012 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột về việc trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, được Sở Xây dựng thẩm định và trình duyệt tại Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 23/4/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với các nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch: Khu đô thị Bắc Tân Lợi thuộc địa giới hành chính phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột.
- Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:
  + Phía Đông Bắc giáp : Đường vào Nghĩa trang thành phố;
  + Phía Đông Nam giáp : Tỉnh lộ 8;
  + Phía Tây Bắc giáp : Ranh giới hành chính xã Cư Ebur;
  + Phía Tây Nam giáp : Đường Giải Phóng.
- Diện tích lập quy hoạch : 238,41ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Tính chất:

Hình thành khu đô thị mới đáp ứng được yêu cầu mở rộng và phát triển đô thị. Có chức năng kết nối khu đô thị Tân Lợi phía Tây Nam, khu giáo dục đào tạo, cây xanh phía Đông Nam, cụm công nghiệp thành phố.

4. Dự báo quy mô dân số: Khoảng 20.000 người.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tíc (ha)	Tỷ lệ (%)
A	**Đất dân dụng**	**212,11**	**88,97**
I	***Đất đơn vị ở***	***102,20***	***42,87***
1	Đất ở	97,81	41,03
	- Nhà ở hiện trạng cải tạo	*46,24*	*19,40*
	- Nhà liên kế	*26,38*	*11,06*
	- Nhà biệt thự	*14,85*	*6,23*
	- Nhà ở liên kế bố trí tái định cư	*2,44*	*1,02*
	- Nhà ở theo dự án	*7,90*	*3,31*
2	Đất công trình công cộng phục vụ khu ở	2,74	1,15
3	Đất cây xanh khu ở	1,65	0,69
II	***Đất ngoài đơn vị ở***	***36,82***	***15,44***
1	Đất công trình công cộng cấp phường	4,31	1,81
	- Đất giáo dục	*1,46*	*0,61*
	- Đất hành chính	*1,16*	*0,49*
	- Đất thương mại dịch vụ (chợ)	*0,68*	*0,29*
	- Đất quãng trường	*1,01*	*0,42*
2	Đất công trình công cộng – dịch vụ (đất chuyên dùng)	32,51	13,64
III	***Đất giao thông***	***49,78***	***20,88***
1	Đất bãi đậu xe tĩnh	0,84	0,35
2	Đất giao thông	48,94	20,53
IV	***Đất công viên, cây xanh - TDTT***	***19,61***	***8,23***
B	**Đất ngoài dân dụng**	**30,00**	**12,58**
I	***Đất hạ tầng – kỹ thuật***	***0,12***	***0,05***
II	***Đất an ninh – quốc phòng***	***12,44***	***5,22***
III	***Đất giao thông***	***13,74***	***5,76***
C	**Đất đã quy hoạch (tổ dân phố 7, phường Tân Lợi)**	**3,70**	**1,55**
Tổng cộng:		**238,41**	**100,00**

6. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	**Chỉ tiêu về mật độ xây dựng**		
	*** Các công trình trong đơn vị ở**	%	
	- Công trình khu ở:		
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo		*≤ 80*
	+ Nhà liên kế		*70 - 80*
	+ Nhà biệt thự		*40 - 50*
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư		*70 - 80*
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở		20 - 40
	- Cây xanh khu ở		5 - 10
	*** Các công trình ngoài đơn vị ở**		
	- Công trình công cộng cấp phường (*công trình hành chính, giáo dục, chợ*)		*20 - 40*
	- Công trình công cộng – dịch vụ (đất chuyên dùng)		
	+ Công trình cơ quan, hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ		*20 - 40*
	+ Công trình doanh nghiệp, thương mại dịch vụ		*30 - 70*
II	**Chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất tối thiểu**		
	*** Các công trình trong đơn vị ở**		
	- Công trình khu ở:		
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo		*0,60*
	+ Nhà liên kế		*2,45*
	+ Nhà biệt thự		*1,25*
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư		*1,40*
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở		0,50
	- Cây xanh khu ở		0,05
	*** Các công trình ngoài đơn vị ở**		
	- Công trình công cộng cấp phường (*công trình hành chính, giáo dục, chợ*)		*0,50*
	- Công trình công cộng – dịch vụ (đất chuyên dùng)		
	+ Công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ		*0,50*

	+ Công trình cơ quan		*0,90*
	+ Công trình doanh nghiệp, thương mại dịch vụ		*2,55*
III	**Chỉ tiêu về tầng cao**		
	*** Các công trình trong đơn vị ở**	tầng	
	- Công trình khu ở:		
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo		*01 ÷ 04*
	+ Nhà liên kế		*02 ÷ 05*
	+ Nhà biệt thự		*02 ÷ 03*
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư		*01 ÷ 03*
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở		*01 ÷ 04*
	- Cây xanh khu ở		*01*
	*** Các công trình ngoài đơn vị ở**		
	- Công trình công cộng cấp phường (*công trình hành chính, giáo dục, chợ*)		*01 ÷ 04*
	- Công trình công cộng – dịch vụ (đất chuyên dùng)		
	+ Công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ		*01 ÷ 04*
	+ Công trình cơ quan		*02 ÷ 07*
	+ Công trình doanh nghiệp, thương mại dịch vụ		*02 ÷ 15*
IV	**Chỉ tiêu về khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ**		
	*** Các công trình trong đơn vị ở**	m	
	- Công trình khu ở:		
	+ Nhà ở hiện trạng cải tạo		*0,0*
	+ Nhà liên kế		*0,0*
	+ Nhà biệt thự		*3,0*
	+ Nhà ở liên kế bố trí tái định cư		*0,0*
	- Công trình công cộng phục vụ khu ở		*6,0*
	- Cây xanh khu ở		*5,0*
	*** Các công trình ngoài đơn vị ở**		
	- Công trình công cộng cấp phường (*công trình hành chính, giáo dục, chợ*)		*6,0*
	- Công trình công cộng – dịch vụ (đất chuyên dùng)		

- Đất công trình hạ tầng – kỹ thuật: Gồm có 01 trạm cấp nước, bố trí nằm tiếp giáp trục đường tránh phía Tây.

b) Kiến trúc và tổ chức không gian (Bản vẽ QH-05):

- Quy hoạch các khu ở:

+ Đối với khu nhà ở hiện trạng: Cải tạo lại mặt đứng, quy hoạch chỉnh trang, định hướng quản lý mốc lộ giới, hành lang kỹ thuật, cao trình, xây dựng theo quy hoạch và quy chuẩn xây dựng, từng bước hình thành khu đô thị có cảnh quan kiến trúc và hạ tầng đồng bộ;

+ Quy hoạch các khu nhà ở xây mới: Nhà ở liên kế, nhà biệt thự với hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích sử dụng mái dốc. 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.

- Các công trình công cộng - dịch vụ: Khu thương mại, dịch vụ, công trình giáo dục, y tế, chợ... hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, mang sắc thái kiến trúc đặc trưng vùng Tây Nguyên, khuyến khích bố cục hợp khối;

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng khu chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại. Khu thương mại dịch vụ nằm trên trục đường vành đai phía Tây bố trí hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho khu vực;

- Khu cây xanh, công viên – thể dục thể thao: Bố trí đan xen kết hợp với cây xanh đường phố tạo thành những mảng xanh, dải xanh trong khu đô thị. Quy hoạch khu cây xanh, công viên – TDTT với tính chất mở, hình thành những không gian sinh hoạt cộng đồng.

8. Thiết kế đô thị:

a) Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000: Chưa được đề xuất.

b) Trong các giai đoạn tiếp theo, khi lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần, có nghiên cứu thể hiện trong đơn vị ở, tập trung các dự án thương mại dịch vụ trên trục đường chính:

- Trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần cần thực hiện theo định hướng không gian kiến trúc nêu trên, đảm bảo tính thống nhất trong bố trí trong bố trí không gian kiến trúc toàn khu.

- Thực hiện theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được duyệt.

9. Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông (bản vẽ: QH-06):

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường tránh phía Tây qua khu vực quy hoạch có lộ giới theo quy định là 36,0m;

+ Đường Phan Chu Trinh (Tỉnh lộ 8) nằm tiếp giáp phía Tây Bắc khu quy hoạch có lộ giới theo quy định là 30,0m.

- Bảng tổng hợp các tuyến giao thông trong khu vực:

Số TT	Loại đường	Ký hiệu (mặt cắt)	Mặt cắt quy hoạch (m)		
			Mặt đường + dải phân cách	Vỉa hè 02 bên	Lộ giới
1	Đường Phan Chu Trinh (Tỉnh lộ 8)	–	7,0 + 7,0 = 14,0	8,0 x 2,0 = 16,0	30,0
2	Đường Giải Phóng	–	9,0 + 9,0 = 18,0	6,0 x 2,0 = 12,0	30,0
3	Đường tránh phía Tây	–	11,0 + (2,0) + 11,0 = 24,0	6,0 x 2,0 = 12,0	36,0
4	Đường Lê Thị Hồng Gấm	–	7,0 + 7,0 = 14,0	5,0 x 2,0 = 10,0	24,0
5	Đường số: 1, 3	1 – 1	9,0 + 9,0 = 18,0	6,0 x 2,0 = 12,0	30,0
6	Đường số: 2, 2.1; Đường: C, C1, D2, D3, D4, D5, E1, H1	2 – 2	4,0 + 4,0 = 8,0	5,0 x 2,0 = 10,0	18,0
7	Đường số 3.1; Đường: H2, H3, H4, H7, H8, H9	3 – 3	4,0 + 4,0 = 8,0	3,5 x 2,0 = 7,0	15,0
8	Đường số 3.2	4 – 4	5,5 + 5,5 = 11,0	4,5 x 2,0 = 9,0	20,0
9	Đường số: 4, 6, 7; Đường A, B, B1, B2, D1	5 – 5	6,0 + 6,0 = 12,0	6,0 x 2,0 = 12,0	24,0
10	Đường D	6 – 6	10,5 + (3,0) + 10,5 = 24,0	6,0 x 2,0 = 12,0	36,0
11	Đường H5	7 – 7	6,0 + 6,0 = 12,0	4,0 x 2,0 = 8,0	20,0
12	Đường E2, H6	8 – 8	3,75 + 3,75 = 7,5	3,0 x 2,0 = 6,0	13,5
13	Đường số 5	9 – 9	7,0 + 7,0 = 14,0	8,0 x 2,0 = 16,0	30,0

b) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị (Bản vẽ QH-07, QH-08):

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện từ tuyến 22KV hiện có của khu vực chạy dọc theo trục đường Tỉnh lộ 8, đường Lê Thị Hồng Gấm thông qua 8 trạm biến áp 22/0,4KV (công suất mỗi trạm 1250KVA) được xây mới và các trạm biến áp hiện hữu để cấp điện cho khu đô thị.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế 22KV được đi ngầm thông qua hệ thống cáp đồng vỏ cách điện nhựa không cháy, nhựa tổng hợp để cấp nguồn cho các trạm biến áp, đối với các tuyến 22KV đi nổi trên trục Tỉnh lộ 8 và đường Lê Thị Hồng Gấm giữ lại.

+ Lưới điện hạ thế: Từ các trạm biến áp dùng hệ thống cáp XLPE 3M 300mm^2 + 150mm, được đi ngầm từ các trạm biến áp dẫn đến các tủ điện để cấp điện cho khu nhà ở và các công trình.

- Lưới chiếu sáng bố trí đi ngầm, kết hợp đi chung cột với lưới 0,4 KV. Các trục đường chính và trục đường nội bộ đều được chiếu sáng bằng hệ thống đèn cao áp với công suất bóng là 150W và 250W.

c) Quy hoạch cấp nước (Bản vẽ QH-09):

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sinh hoạt của thành phố Buôn Ma Thuột, thông qua hệ thống ống chạy dọc theo trục đường tránh phía Tây và đường Giải Phóng.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ dự án: Từ mạng lưới cấp nước của thành phố Buôn Ma Thuột thông qua ống PVC D100, PVC D150, PVC D200 cấp nước cho sinh hoạt và các trụ cứu hỏa.

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

- Quy hoạch san nền: Tận dụng địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ trong khu dự án, cân bằng đào, đắp đất tại chỗ, khống chế độ dốc trên đường đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi, không ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên, cảnh quan khu vực, cao độ khống chế nền lấy theo cao độ chung của khu vực.

- Quy hoạch thoát nước mặt (Bản vẽ QH-10): Bố trí cống thoát nước mưa bê tông cốt thép D800, D1000, D1200 giếng thu nước mưa, giếng kỹ thuật kết hợp các hố ga và cửa xả dọc theo các trục đường giao thông nội bộ đảm bảo nước tự chảy theo độ dốc địa hình đấu nối vào các trục đường phía Tây Bắc, Tây Nam và phía Tây khu quy hoạch.

- Quy hoạch thoát nước thải (Bản vẽ QH-11): Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý trong các bể tự hoại và giếng thấm của từng công trình, sau khi đạt yêu cầu vệ sinh môi trường mới đưa vào hệ thống thoát nước chung thông qua ống PVC D200, cống bê tông cốt thép D300, D400, D500.

- Quản lý chất thải rắn: Thực hiện phân loại rác thải tại nguồn, thu gom, vận chuyển theo dịch vụ đô thị.

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 phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt, giao cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện.

3. Giao cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới các tuyến giao thông ngoài thực địa theo quy hoạch xây dựng được duyệt, để làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, xây dựng công trình theo quy hoạch.

4. Ủy quyền cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quy định tại Điều 34, 35 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 trong thời gian 60 ngày, kể từ khi quy hoạch xây dựng được duyệt và 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Bắc Tân Lợi, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được duyệt, UBND thành phố Buôn Ma Thuột 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 thành phố Buôn Ma Thuột tổng hợp ý kiến địa phương, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất UBND tỉnh xem xét, 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 thành phố Buôn Ma Thuột; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy; TTHĐND tỉnh(b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Công báo; TT Tin học;
- Website tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu: VT,TH, NL, CN (CG-30).

(QĐUB-Quy hoạch Khu đô thị Bắc Tân Lợi)

CHỦ TỊCH

Lữ Ngọc Cư