

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Số: 828/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 01 tháng 4 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng thị trấn
Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 16/01/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh, về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch xây dựng thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020;

Xét đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng Trúc Phố lập, kèm theo Tờ trình số 207/TTr-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, được Sở Xây dựng thẩm định và trình phê duyệt tại Tờ trình số 26/TTr-SXD ngày 25 tháng 3 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025, với các nội dung chính sau:

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

- Phạm vi nghiên cứu gồm toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Phước An, có diện tích: 981,00ha; ranh giới:

- + Phía Bắc giáp : Xã Ea Yông và xã Hòa An;
- + Phía Nam giáp : Xã Ea Yông và xã Hòa Tiến;
- + Phía Đông giáp : Xã Băng Hòa Tiến;

+ Phía Tây giáp : Xã Ea Yông.

- Phạm vi thiết kế quy hoạch xây dựng khu trung tâm (nội thị) là 670,00ha.

2. Mục tiêu:

- Bám sát mục tiêu quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Quy hoạch phát triển đô thị đáp ứng nhu cầu thiết thực xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ sản xuất, đời sống xã hội, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường.

- Điều chỉnh và bố trí các công trình xây dựng, hình thành các khu chức năng đô thị phù hợp với từng giai đoạn đầu tư ngắn hạn, dài hạn, gắn bó hữu cơ với nhau, nhằm khai thác hợp lý về đặc điểm hiện trạng, lịch sử và địa lý tự nhiên của đô thị đạt hiệu quả về kinh tế - an ninh quốc phòng, đề xuất các giải pháp tích cực nhất cho sự phát triển tương lai của đô thị.

- Giai đoạn sau năm 2010 là thị xã trực thuộc tỉnh. Đô thị phát triển dịch vụ thương mại phía Đông của tỉnh.

3. Quy mô dân số:

Quy mô dân số :

+ Hiện trạng (12/2004) : 21.000 người;

+ Năm 2015 : 30.000 đến 35.000 người;

+ Năm 2025 : 45.000 đến 50.000 người.

4. Đất xây dựng đô thị:

- Hiện trạng (năm 2004): 275,00 ha.

- Năm 2015 : 350,00 ha.

- Năm 2025 : 670,00 ha.

5. Cơ cấu sử dụng đất đai:

Bảng tổng hợp đất đai khu trung tâm thị trấn Phước An đến năm 2015

TT	Loại đất	Năm 2015		
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người
	Tổng diện tích	350	100	100,00
I	Đất dân dụng	315	90	90,00

1	Đất ở	185	52,85	52,85
2	Đất công trình công cộng	30	8,57	8,57
3	Đất giao thông đô thị	65	18,57	18,57
4	Đất cây xanh - TDTT	35	10,00	10,00
II	Đất ngoài dân dụng	35	10	
1	Đất giao thông đối ngoại	15	4,29	
2	Đất cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.	20	5,71	

Bảng tổng hợp đất đai khu trung tâm thị trấn Phước An đến năm 2025

TT	Loại đất	Năm 2025		
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người
	Tổng diện tích	670	100,00	134
I	Đất dân dụng	600	89,55	120
1	Đất ở	340	50,75	68
2	Đất công trình công cộng	60	8,96	12
3	Đất giao thông đô thị	125	18,66	25
4	Đất cây xanh - TDTT	75	11,94	15
II	Đất ngoài dân dụng	70	10,45	
1	Đất giao thông đối ngoại	25	3,73	
2	Đất cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.	45	6,72	

6. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan đô thị:**a) Phân khu chức năng:**

- Trung tâm huyện Krông Pắc bao gồm: Các dịch vụ hành chính - văn hoá thể thao - thương mại và dịch vụ hỗ trợ cho sản xuất công - nông nghiệp trong toàn huyện, được bố trí tiếp cận với giao lộ quốc lộ 26 và đường Trần Hưng Đạo, bố trí tiếp giáp với trung tâm thị trấn về phía Tây và khu dân cư trung tâm dự kiến xây dựng đợt đầu, nhằm đáp ứng các yêu cầu phạm vi phục vụ trong và ngoài đô thị. Các công trình dịch vụ thương mại, giao thông có tính chất phục vụ ngoài đô thị như bến xe huyện, chợ huyện, dịch vụ công - nông nghiệp, đài tưởng niệm, trường dạy nghề

..., cần có diện tích rộng và liên hệ trực tiếp với giao thông đối ngoại được bố trí trên quốc lộ 26.

- Trung tâm thị trấn Phước An: Vị trí trung tâm được bố trí tiếp cận với quốc lộ 26, giáp với Trung tâm hành chính huyện và khu dân cư trung tâm xây dựng đợt đầu. Các công trình chủ đạo của trung tâm hành chính thị trấn là Ủy ban nhân dân và khu văn phòng các ban ngành của thị trấn, bưu điện, khu thương mại công cộng, chợ thị trấn Phước An, nhà văn hoá..., Quảng trường trung tâm nơi tổ chức các lễ hội lớn của thị trấn bố trí trước khu Huyện ủy, cạnh Ủy ban nhân dân huyện hiện hữu tiếp giáp với công viên văn hóa hồ Tân An.

- Trung tâm các khu ở đô thị gồm các dịch vụ thương mại công cộng, trường học và các khu cây xanh công cộng của khu ở đô thị Phước An. Vị trí trung tâm được lựa chọn tại trung điểm khu ở và tiếp cận với các trục đường phố chính. Các công trình chủ đạo của trung tâm khu ở là trụ sở hành chính cấp phường), khu thương mại công cộng - chợ khu ở, trường tiểu học, sân thể thao nhỏ.

- Trường học: Các công trình giáo dục phổ thông và mầm non bố trí trong các khu nhà ở, bao gồm 02 điểm trường phổ thông trung học, 04 điểm trường tiểu học, trung học cơ sở và các trường mầm non theo các đơn vị ở. Xây dựng các cơ sở giáo dục theo mô hình trường chuẩn quốc gia hiện đại, có diện tích rộng và cây xanh trong khuôn viên trường. Các trường trung học có thể xây dựng cả sân thể thao.

- Bệnh viện Đa khoa Krông Pắc: Hình thành một trung tâm dịch vụ y tế cấp bệnh viện huyện, có đủ các điều kiện khám chữa bệnh hiện đại và bao gồm cả khu vực điều trị và nghỉ dưỡng. Vị trí bệnh viện phát triển trên nền bệnh viện hiện hữu thuận lợi về đường giao thông trong và ngoài đô thị. Xây dựng mới trung tâm y tế dự phòng của huyện.

- Bến xe và khu dịch vụ: Bố trí tại khu vực phía Đông trên trục quốc lộ 26 cuối ranh thị trấn, tại bến xe xây dựng một trung tâm thương mại và các cửa hàng dịch vụ phục vụ cho cư dân ở vùng phía Đông thị trấn.

- Khu dân cư đô thị: Đô thị Phước An chia thành 4 khu ở, trong đó 3 khu ở mới kết hợp cải tạo đô thị hoá ở phía Nam quốc lộ 26 và một khu ở cải tạo phía Tây Bắc đô thị (khu Ủy ban nhân dân huyện, Ủy ban nhân dân thị trấn Phước An hiện hữu).

- Khu cây xanh đô thị: Tổ chức cây xanh đô thị tại đô thị mới Phước An trên cơ sở khai thác sử dụng các khu vực suối nhỏ xung quanh. Tận dụng hệ thống ao hồ hiện hữu ở phía Bắc quốc lộ 26, tổ chức kết hợp công viên đô thị nhằm cải thiện vi khí hậu. Khu công viên đô thị có qui mô lớn, nhằm tạo một khoảng không gian mở giữa các khu ở trong đô thị, là một khu công viên nghỉ ngơi và giải trí đa dạng phục vụ cho nhân dân toàn huyện, là địa điểm có thể tổ chức các lễ hội qui mô lớn cần diện tích rộng. Sử dụng địa hình triền đồi, tạo khoảng mở không gian và cảnh quan cho khu Ủy ban nhân dân huyện. Khu trung tâm thể thao huyện bố trí ở phía Bắc quốc lộ 26 tiếp giáp với công viên trung tâm hồ Tân An, dự kiến là khu vực xây dựng sân vận

động, các sân thể thao nhỏ và khu câu lạc bộ thể dục thể thao - nhà thi đấu có mái để phục vụ cho các hoạt động thể dục thể thao toàn huyện và đô thị.

- **Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp:** Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp của thị trấn Phước An có vị trí ở phía Tây Bắc đô thị, giáp với tuyến quốc lộ tránh thị trấn dự kiến. Đây là khu đất trống cao ráo có thể sử dụng làm khu đất xây dựng khu công nghiệp có khoảng cách li hợp lý, không ảnh hưởng đến các khu chức năng khác của đô thị và liên hệ với khu dân cư đô thị theo tuyến trục chính đô thị vuông góc với quốc lộ 26.

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 chức năng: Hành chính, văn hóa, thương mại, nhà ở... tạo cảnh quan đô thị. Khuyến khích xây dựng công trình đường nét kiến trúc đặc trưng vùng trung Tây Nguyên, hài hòa không gian, đảm bảo tính dân tộc, hiện đại.

- Quy hoạch các khu ở: Quy hoạch các loại nhà ở mang tính khả thi, phù hợp không gian kiến trúc đô thị hiện đại. Phát triển các loại nhà phố có sân vườn, nhà biệt thự ở địa hình đồi dốc, tạo đặc trưng riêng, có sắc thái đô thị vùng trung Tây Nguyên, kết hợp các công trình công cộng dịch vụ cấp khu ở và khu vực (y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ...) đảm bảo tiêu chuẩn của đô thị. Các khu dân cư hình thành mới phải được đảm bảo việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật và công trình đồng bộ.

- Tổ chức không gian cây xanh và bảo vệ môi trường đảm bảo các chỉ tiêu chung của cây xanh đô thị, tôn tạo cảnh quan phục vụ các loại hình vui chơi, giải trí, du lịch nghỉ dưỡng, bảo vệ môi trường.

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

a) Quy hoạch giao thông:

- **Giao thông đối ngoại:** Quốc lộ 26 (ký hiệu mặt cắt 2-2) là tuyến đường chính nối từ thành phố Buôn Ma Thuột đi thành phố Nha Trang, là tuyến chính nối các khu vực phía Đông của tỉnh Đắk Lắk. Quốc lộ 26, lộ giới 37m: Cải tạo nâng cấp trên nền đường cũ, quy mô đường cấp III, mặt đường rộng 21m, hành lang bảo vệ mỗi bên 8,0m. Đường tỉnh lộ 689 đi Krông Bông (ký hiệu mặt cắt 2-2) đây là đường cấp IV miền núi, mặt đường bê tông nhựa, lộ giới rộng 26m (nền rộng 14m vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 6m).

- **Giao thông nội vùng:** Mạng lưới đường trong thị trấn được thiết kế mạng lưới giao thông gồm các tuyến đường trục cảnh quan, đường khu vực và đường nội bộ. Lưới đường trục chính đô thị cách nhau 450-500m, lưới đường khu vực trong thị trấn cách nhau 150-200m, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phân khu chức năng và thuận lợi cho việc khai thác các lô đất.

- Bến xe khách kết hợp các khu dịch vụ: Bố trí tại vị trí cửa ngõ phía Đông của thị trấn, trên trục quốc lộ 26, với quy mô diện tích 5,4ha. Bãi đậu xe bố trí xen kẽ trong các khu đảm bảo bán kính phục vụ.

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

Số TT	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)	
				Via hè 2 bên	Mặt đường + Phân cách
01	Đường trục cảnh quan	1-1	37,00	2 x 8,00	2x9,00 + 3,00
02	Đường khu vực	4-4	20,50	2 x 5,00	10,50
03	Đường nội bộ cấp 1	5-5	15,00	2 x 4,00	7,00
04	Đường nội bộ cấp 2	6-6	11,00	2 x 3,00	5,00

b) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Thị trấn Phước An hiện đã có lưới điện 35KV của tỉnh đi qua lấy từ nhà máy điện Đray H'ling, trạm áp 35/15KV ở cạnh hồ Tân An đủ đáp ứng cho nhu cầu sản xuất và sinh hoạt.

- Chỉ tiêu cấp điện: Theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

+ Đợt đầu: 340KWh/người/năm (~ 170W/người);

+ Dài hạn: 700-800KWh/người/năm (~ 250 - 270W/người);

+ Điện công cộng, DVTM, điện công nghiệp - TTCN: lấy theo % phụ tải điện sinh hoạt;

+ Điện chiếu sáng: từ 0,4 Cd/m² đến 1,2 Cd/m².

- Lưới điện: Lưới điện 22KV xây dựng mới, tổ chức theo mạng hình tia đi nổi lắp trên cột điện dọc theo các trục đường chính. Trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV: Không kể các trạm lưới điện cho công nghiệp. Toàn thị trấn xây dựng mới 29 trạm lưới cấp điện cho sinh hoạt và công trình công cộng. Công suất mỗi trạm từ 160 – 630KVA. Xây dựng một mạng lưới điện hạ thế đi theo tất cả các tuyến đường trong thị trấn, để phân phối điện đến từng hộ tiêu thụ đi nổi bắt trên cột điện.

- Lưới chiếu sáng đô thị: Bố trí đi chung cột với tuyến 0,4KV. Toàn bộ các đường có mặt cắt $\geq 3,5$ m đều được chiếu sáng. Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Các trục đường có dải phân cách giữa bố trí tuyến chiếu sáng đi trên dải phân cách.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Hiện nay thị trấn Phước An đã có hệ thống cấp nước sạch tập trung với công suất 2.000 m³/ngđ. Xây dựng nhà máy nước Phước An với nguồn nước mặt của hồ cấp nước ở phía Bắc thị trấn. Công suất đợt 1: Q1=7.500m³/ngđ và đợt 2: Q2 = 13.600m³/ngđ.

- Tiêu chuẩn dùng nước: 150 đến 180lít/ người ngày đêm.

- Mạng lưới phân phối: Từ bể chứa nước sạch, máy bơm sẽ đưa nước vào mạng lưới đường ống Φ110 - Φ300 dẫn về các khu dân cư và công trình công cộng. Từ các ống chính sẽ nối các ống có đường kính từ Φ90 - Φ48 vào các khu dân cư. Lắp đặt hống cứu hoả trên các đoạn ống chính, bán kính phục vụ của các hống cứu hoả 150m. Sử dụng hệ thống cứu hoả áp lực thấp.

d) San nền - thoát nước mặt - VSMT:

- Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào, đắp đất. Áp dụng giải pháp san nền xây dựng cục bộ.

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế bám theo địa hình và hoạt động theo nguyên tắc tự chảy. Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng ven theo các trục đường.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước thiết kế trong khu vực nghiên cứu là hệ thống thoát nước bản riêng, nước mưa riêng. Toàn bộ nước thải bản từ các khu vệ sinh trong các công trình công cộng và khu dân cư xử lý bằng bể tự hoại sau đó thoát ra đường cống riêng đưa về các khu xử lý. Trong khu vực thiết kế xây dựng 01 trạm xử lý nước bản ở phía Bắc thị trấn. Đường cống tự chảy thoát nước bản là cống tròn, ngầm, bằng bê tông cốt thép có kích thước D200 – D500 mm. Đường cống áp lực dùng ống gang. Trạm bơm xây chìm bằng bê tông cốt thép, trạm làm sạch xây dựng bằng bê tông cốt thép.

- Quản lý chất thải rắn: Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các điểm dân cư ở khu trung tâm. Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt vị trí xây dựng ngoài ranh thị trấn. Khu đất rộng khoảng 3,5ha phía Nam thị trấn Phước An. Đây là một vùng đất cao, cuối hướng gió, cách trung tâm thị trấn 04km, rất thuận lợi cho việc đặt nhà máy xử lý chất thải rắn đô thị.

- Nghĩa trang: Di dời nghĩa trang cũ trong đô thị ra ngoài, cộng với diện tích đất dự trữ vào khoảng 05 ha. Nghĩa trang mới dự định xây dựng theo quy hoạch dạng công viên nghĩa trang, với mật độ cây xanh khoảng 40%. Vị trí tại triền đồi phía Nam thị trấn, cách trung tâm 08km, kết nối với trung tâm bằng tuyến đường hiện hữu.

8. Quy hoạch xây dựng đợt đầu:

Trong giai đoạn đến năm 2015, tập trung giải quyết các vấn đề cơ bản sau:

- Xây dựng đợt đầu của đô thị Phước An tập trung vào khu vực trung tâm hành chính huyện, các khu chức năng dịch vụ hình thành xung quanh khu vực trung tâm hiện hữu hiện nay, khu vực hồ Tân An và dọc quốc lộ 26.

- Phần xây dựng khu tiểu thủ - công nghiệp dự kiến đợt đầu 20 - 25ha.

- Phần cải tạo và phát triển giao thông đối ngoại đi qua đô thị.

- 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 mặt cấp nước sinh hoạt cho dân cư thị trấn.

- Ưu tiên đầu tư vào khu tập trung 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. Tổ chức thực hiện

a) Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, 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 quản lý đất và xây dựng khu dân cư; xây dựng các chính sách kêu gọi đầu tư phù hợp với quy định chung của tỉnh và điều kiện đặc thù địa phương.

b) Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Phước An, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, giao cho Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện.

c) Giao cho Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc 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.

d) Ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng thị trấn Phước An trong thời gian 60 ngày, kể từ khi quy hoạch xây dựng được duyệt, sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, đảm bảo việc quản lý quy hoạch theo pháp luật.

e) Trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc 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, Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc tổng hợp ý kiến địa phương, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

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

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Khiết