

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 359/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 02 tháng 02 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Quy hoạch chi tiết kiến trúc cảnh quan buôn A'Kô
Đông, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.**

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 08/2005/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 04 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét đồ án Quy hoạch chi tiết kiến trúc cảnh quan buôn A'Kô Đông, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp lập kèm theo Tờ trình số: 351/TTr-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, về việc đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết kiến trúc cảnh quan buôn A'Kô Đông, phường Tân Lợi được sở Xây dựng thẩm định và trình phê duyệt tại Tờ trình số 01/TTr-SXD,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết kiến trúc cảnh quan buôn A'Kô Đông, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, tỷ lệ 1/2000, với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Buôn A'Kô Đông thuộc Phường Tân Lợi, nằm ở phía Tây Bắc Thành phố Buôn Ma Thuột. Ranh giới lập quy hoạch như sau:

- + Phía Đông Nam : Giáp đường Nguyễn Khuyến;
- + Phía Tây Nam : Giáp đường Nguyễn Đình Chiểu nội dài;
- + Phía Đông Bắc : Giáp hẻm 74 đường Nguyễn Khuyến;
- + Phía Tây Bắc : Giáp ranh đất rừng cảnh quan của Buôn.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 55,35ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000.

2. Mục tiêu:

Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát triển buôn A'Kô Đông, giữ gìn bản sắc truyền thống văn hoá, gắn với việc xây dựng phát triển đô thị và phát triển du lịch một cách hài hòa, định hướng nối kết cảnh quan khu du lịch sinh thái Suối Xanh của thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu trong khu quy hoạch:

- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng: 849 người;
 - + Dân số quy hoạch: 2.200 người.
- Mật độ xây dựng chung: 10 - 15%.
- Mật độ cây xanh: 40 - 50%.
- Tầng cao trung bình: 1 - 3 tầng.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
 - + Cấp nước: 180 lít/người/ngày.
 - + Chỉ tiêu cấp điện: 1200 – 1500 Kwh/người/năm.
 - + Tiêu chuẩn thoát nước: 145 lít/người/ngày đêm.
 - + Rác thải đô thị: 1,3 kg/người/ngày đêm.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	BÌNH QUÂN (m ² /người)
1	Đất công trình công cộng	0,95	1,71	4,30
2	Khu ở gắn kết đô thị: - Đất ở dạng nhà vườn – biệt thự. - Khu ở cải tạo, chỉnh trang.	16,46 12,18 4,28	29,74	74,82
3	Khu ở buôn làng	5,84	10,55	26,54
4	Khu du lịch cảnh quan rừng Đất khu du lịch Bến nước	23,49 9,19	42,44	106,79
	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm	14,30		
5	Đất công viên nghĩa trang	0,18	0,33	0,83
6	Đất cây xanh - TDTT	0,73	1,32	3,32
7	Đất giao thông	7,70	13,91	35,00
	Tổng cộng	55,35	100,00	251,61

5. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:**a. Phân khu chức năng (Bản đồ QH-03):**

Khu vực quy hoạch gồm các khu chức năng:

- Khu ở gắn kết với đô thị: Đối với những khu ở hiện trạng dọc theo các tuyến phố chính của khu vực (đường Nguyễn Khuyến và Nguyễn Đình Chiểu nối dài) thực hiện quy hoạch cải tạo và xen cây với định hướng quản lý mốc lộ giới, hành lang kỹ thuật, cao trình, hướng dẫn 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, hiện đại và đồng thời phát triển loại hình nhà liên kế có sân vườn. Khu vực xa các tuyến phố chính và khu vực tiếp cận với khu ở dạng buôn làng phát triển loại hình nhà biệt thự, nhà vườn có mái dốc lợp ngói;

- Khu ở dạng buôn làng: Bảo tồn và phát triển khu nhà ở buôn làng hiện hữu. Đây loại hình nhà sàn đã tồn tại lâu đời, gắn liền với tập quán của đồng bào qua nhiều thế hệ, lưu giữ nét đẹp của kiến trúc cảnh quan Tây Nguyên. Khu vực này bố trí dựa trên buôn làng hiện hữu và kết nối với khu vực trồng cây công nghiệp lâu năm và khu du lịch Bến Nước;

- Khu du lịch Bến Nước: Phát triển khu du lịch Bến Nước dựa trên khu vực bến nước truyền thống của đồng bào dân tộc, khai thác địa hình đồi dốc, suối và những khoảng rừng nguyên sinh. Tôn tạo bến nước truyền thống của đồng bào dân tộc kết hợp với sân lễ hội, công trình công cộng;

- Khu vực trồng cây công nghiệp lâu năm: Bố trí dựa trên nền địa hình đồi dốc không thuận cho việc xây dựng nhà ở. Đồng thời đây cũng là khu vực trồng cây công nghiệp lâu năm của người dân trong khu vực;

- Khu công trình công cộng: Tổ chức theo hình thức nhà sàn lớn thật dài để bố trí nhà trẻ, lớp học buôn làng, cửa hàng dịch vụ, sản xuất tạo cảnh quan du lịch. Khu công trình công cộng được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch vừa đảm bảo phục vụ thuận lợi cho người dân trong khu vực vừa kết nối chắc chắn với khu du lịch Bến Nước;

- Cây xanh - TDTT: Tổ chức không gian cây xanh kết hợp các sân tập luyện TDTT gắn kết với khu công trình công cộng, khu ở buôn làng tạo thành điểm nhấn không gian cho toàn khu quy hoạch;

- Khu công viên nghĩa trang: Nghĩa trang hiện trạng không cho phép tiếp tục thực hiện các hoạt động mai táng trong nghĩa trang. Bố trí hệ thống cây xanh, thảm cỏ tạo thành khu công viên cây xanh. Cải tạo chỉnh trang lại các phần mộ hiện có, giữ gìn bản sắc truyền thống của đồng bào dân tộc.

b. Kiến trúc và tổ chức không gian (Bản đồ QH- 04):

- Bảo tồn tôn tạo khu vực nhà ở buôn làng thành khu vực trung tâm cho toàn khu quy hoạch với các công trình kiến trúc nhà dài mang nét đẹp truyền thống của kiến trúc cảnh quan Tây Nguyên;

- Bố trí các công trình có tầng cao và mật độ cao tại các tuyến phố chính khu vực (đường Nguyễn Khuyến và đường Nguyễn Đình Chiểu nối dài). Kiến trúc công trình hiện đại mang bản sắc dân tộc, hài hòa không gian, hiện đại;

- Mật độ xây dựng tối đa, tầng cao xây dựng:

+ Nhà ở:

* Nhà ở cải tạo, liền kề: mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao: 2 tầng trở lên;

* Nhà biệt thự: mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao: 1- 3 tầng;

* Nhà vườn: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao: 1- 3 tầng.

+ Công trình công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao: 1 - 5 tầng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tập trung vào trục chính vào buôn làng và kết với khu du lịch Bến Nước;

- Tận dụng cây xanh, mặt nước, địa hình sẵn có để tạo không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực;

- Tổ chức khu ở có điều kiện thuận tiện về hạ tầng kỹ thuật, môi trường khí hậu, cảnh quan tốt và mang đậm bản sắc Tây Nguyên.

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

a. Quy hoạch giao thông (Bản vẽ QH-07):

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Nguyễn Khuyến (Đường số 10) có lộ giới 18,0m, mặt đường rộng 9,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m, kết cấu bê tông nhựa;

+ Đường Nguyễn Đình Chiểu nối dài (Đường số 1), lộ giới 24,0m, mặt đường rộng 14,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m, kết cấu bê tông nhựa đóng vai trò kết nối và giải quyết nhu cầu lưu thông trong buôn A'kô Đông với các khu vực bên ngoài.

- Giao thông nội bộ:

Nhằm giải quyết nhu cầu lưu thông qua lại giữa các khu vực chức năng trong đô thị và kết nối với hai trục đường đối ngoại bao quanh đô thị.

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)			
			Chiều rộng	Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải
1	ĐƯỜNG SỐ 6	3-3	16,0	4,0	2x4,0	4,0
2	ĐƯỜNG SỐ 13	3-3	16,0	4,0	2x4,0	4,0
3	ĐƯỜNG SỐ 2	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
4	ĐƯỜNG SỐ 3	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
5	ĐƯỜNG SỐ 4	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0

6	ĐƯỜNG SỐ 7	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
7	ĐƯỜNG SỐ 8	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
8	ĐƯỜNG SỐ 9 (Lấy 1/2)	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
9	ĐƯỜNG SỐ 9	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
10	ĐƯỜNG SỐ 11	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
11	ĐƯỜNG SỐ 12	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
12	ĐƯỜNG SỐ 15	4-4	12,0	3,0	2x3,0	3,0
13	ĐƯỜNG SỐ 5	5-5	10,0	2,0	2x3,0	2,0
14	ĐƯỜNG SỐ 14	6-6	8,0	2,0	2x2,0	2,0

- Khoảng lùi công trình:

+ Khu nhà ở dọc theo hai trục đường Nguyễn Khuyến (đường số 10) và trục đường Nguyễn Đình Chiểu nối dài (đường số 1) tối thiểu là 2,0m;

+ Khu nhà ở buôn làng tối thiểu là 4,0m;

+ Khu nhà ở còn lại tối thiểu là 3,0m;

+ Đối với công trình công cộng tối thiểu là 3,0m.

b. Quy hoạch cấp điện (Bản vẽ QH-11):

- Nguồn điện cấp Buôn A'kô Đông là tuyến trung thế hiện hữu 15KV (cải tạo lên 22KV) đường Nguyễn Khuyến. Xây dựng trạm biến áp phân phối 22/0,4KV cấp điện cho khu quy hoạch;

- Lưới điện: Lưới trung thế đầu nối vào lưới 22KV tuyến trung thế hiện hữu đường Nguyễn Khuyến, các tuyến cáp trung thế 22KV buôn A'kô Đông đi ngầm, các tuyến trung thế được thiết kế theo dạng mạch vòng vận hành hở để đảm bảo việc cấp điện liên tục. Tuyến cáp trung thế trong Buôn A'kô Đông xây dựng ở cấp điện áp 22KV dùng cáp ngầm: XLPE 3 M 35mm²;

- Mạng lưới cáp hạ thế ngầm 0,4KV: Lưới điện 0,4KV của từng khu nhà ở và công trình công cộng đi ngầm sẽ được đầu nối thông qua máy biến áp 22/0,4KV, tuyến cáp hạ thế trong buôn A'kô Đông xây dựng ở cấp điện áp 0,4KV dùng cáp ngầm. Xây dựng 4 trạm biến áp (ký hiệu từ T.1 đến T.4), công suất mỗi trạm: 560 KVA (sử dụng trạm biến áp dạng phòng hợp bộ bố trí trong nhà) cấp điện phục vụ cho sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng giao thông - công viên cây xanh;

- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Hệ thống chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn cao áp sodium 150W lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8m, khoảng cách giữa các trụ đèn từ 25 - 30m, các tuyến cáp chiếu sáng sử dụng cáp đi ngầm.

c. Quy hoạch cấp nước (Bản vẽ QH-09):

Nguồn nước cấp cho toàn khu được đầu nối với tuyến ống cấp nước nằm trên đường Nguyễn Khuyến. Sử dụng mạng lưới vòng nhằm đảm bảo nhu cầu cấp nước liên tục cho Buôn. Sử dụng mạng lưới cụt cho các khu vực dùng nước không cao và không có điều kiện để thiết kế mạng lưới vòng.

d. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa (Bản vẽ QH-08):

+ Khu vực có địa hình dốc do đó giải pháp san nền phải đảm bảo cao độ xây dựng hợp lý đồng thời giữ lại tối đa vẻ đẹp tự nhiên của toàn khu. Các điểm khống chế cao độ được xác định tại vị trí các giao lộ của các tuyến đường giao thông chính. Cao độ được xác định trên cơ sở nền hiện trạng và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường, trong đó độ dốc dọc tối đa của đường trục chính là 7%, đường gom là 8%, đường nội bộ là 9%. Các khu vực xây dựng sẽ được san nền cục bộ và xác định cụ thể trong các dự án;

+ Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt sẽ được gom về các trục giao thông chính sau đó được xả thẳng ra các mương, suối ở phía Tây khu đất thiết kế.

- Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường (Bản vẽ QH-10):

+ Quy hoạch thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt với nước mưa. Tất cả nước thải trong các công trình trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng 3 ngăn theo đúng quy cách;

+ Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng hộ dân, từng công trình và rác phải được thu gom theo định kỳ hàng ngày.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Căn cứ quy hoạch được duyệt với những nội dung chính nêu trên, UBND thành phố Buôn Ma Thuột 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 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.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày Quy hoạch xây dựng chi tiết kiến trúc cảnh quan buôn A'Kô Đông, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công bố rộng rãi quy hoạch xây dựng để tổ chức, cá nhân biết kiểm tra và thực hiện. Hình thức công bố quy hoạch theo điều 40 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

3. Giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột 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 Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành điều lệ quản lý Quy hoạch xây dựng chi tiết Kiến trúc cảnh quan buôn A'Kô Đông, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, đảm bảo việc quản lý Quy hoạch theo pháp luật. Thời gian thực hiện không quá 6 tháng kể từ khi Quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Quá trình tổ chức thực hiện, xét thấy cần có những nội dung cần điều chỉnh cục bộ so với Quy hoạch được duyệt, giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tổng hợp ý kiến các ngành, chính quyền 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 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 thành phố Buôn Ma Thuột; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

CHỦ TỊCH

Lữ Ngọc Cư