



BÁO CÁO NHIỆM VỤ QHCT TỶ LỆ 1/500
KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH MỚI HUYỆN EA KAR
THÔN 6, THÔN 9, XÃ EA ĐAR - HUYỆN EA KAR - TỈNH ĐẮK LẮK

NỘI DUNG



1

LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

2

CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

3

VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ GIỚI HẠN LẬP QUY HOẠCH

4

MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ

5

TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG

6

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ, KỸ THUẬT DỰ KIẾN

7

CÁC ĐỒ ÁN, DỰ ÁN CÓ LIÊN QUAN

8

TẦM NHÌN PHÁT TRIỂN

9

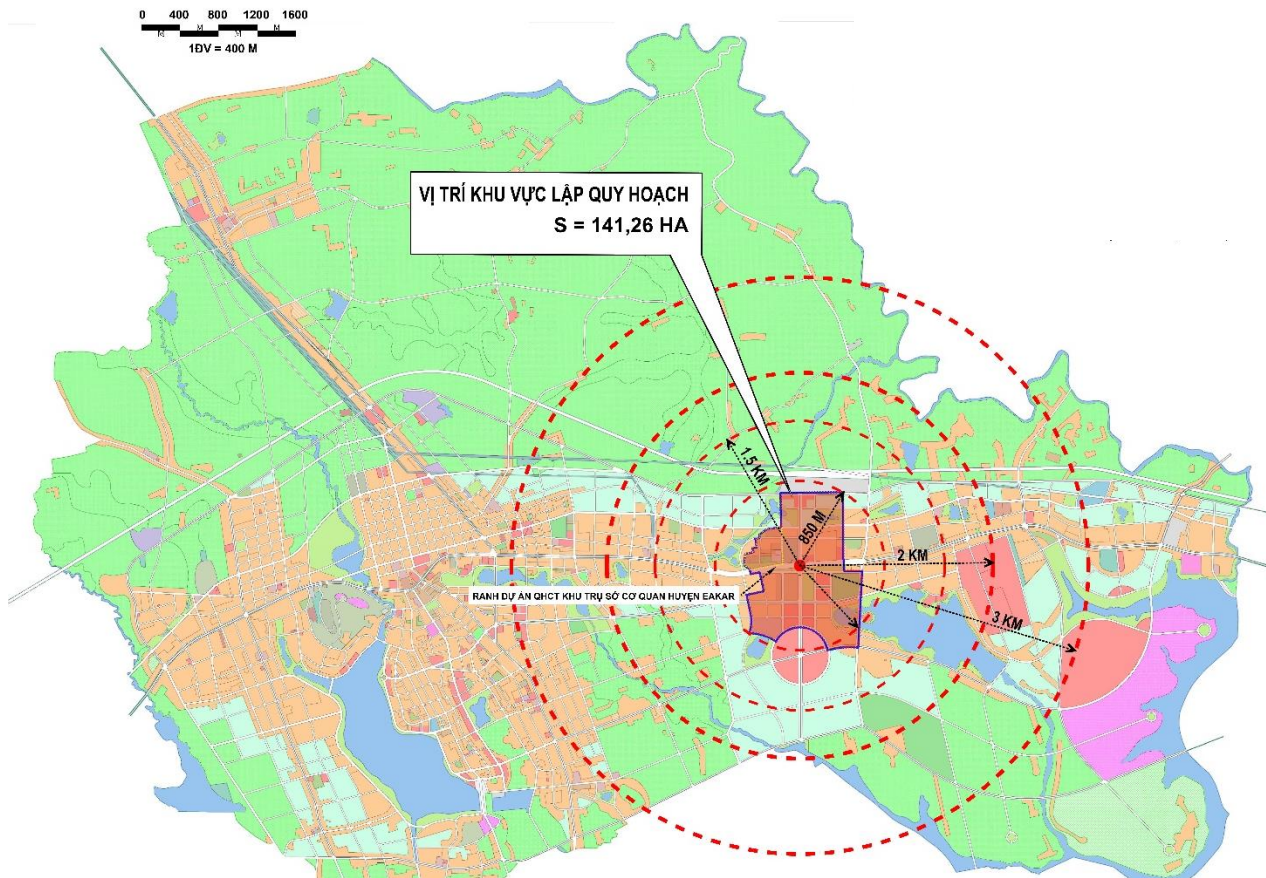
TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN

Huyện Ea Kar nằm ở phía Đông của Tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột 52 km theo quốc lộ 26 đi Khánh Hòa, là cửa ngõ phía Đông kết nối tỉnh Đắk Lắk đi các tỉnh miền Trung, đặc biệt là Khánh Hòa và Phú Yên. Là một trong những đầu mối giao thông đối ngoại quan trọng, trong tương lai là một trong những huyện có tiềm năng, thế mạnh để phát triển về mọi lĩnh vực, mọi mặt, trở thành vùng kinh tế động lực phía Đông của tỉnh Đắk Lắk.

Thị trấn Ea Kar hiện là trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị, xã hội của toàn huyện Ea Kar, là khu vực đang có những bước chuyển mình mạnh mẽ phát triển tổng thể về kinh tế, văn hóa chính trị thể hiện vai trò vị thế của một khu vực cửa ngõ kết nối tới thành phố Buôn Ma Thuột.

Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt là cơ sở pháp lý cho việc triển khai lập các quy hoạch chi tiết, thu hút đầu tư cho các dự án, trong đó có xác định quy hoạch mới khu vực Trung tâm hành chính mới của huyện Ea Kar tạo diện mạo cho đô thị. Để xứng tầm vai trò vị thế của một trung tâm hành chính mới đồng bộ, bản sắc, năng động và hiện đại về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tạo động lực cho việc phát triển đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế thì việc lập đồ án quy hoạch chi tiết khu trung tâm hành chính mới của huyện Ea Kar là hết sức cần thiết và cấp bách.

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc Hội khóa XIV sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;
- 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;
- Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ về lập, quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định về quản lý kiến trúc;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư 01/2021/TT-BXD ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 17/NQ – HĐND, ngày 23 tháng 12 năm 2020 của UBND Ea Kar về việc quyết định chủ trương đầu tư các công trình trong kết hoạch đầu tư công triển địa bàn huyện Ea Kar năm 2021;
- Quyết định số 857/QĐ – UBND, ngày 15 tháng 4 năm 2021 của UBND Tỉnh Đắk Lắk phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Kar, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035;
- Công văn số 3841/UBND-CN ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc xây dựng tiêu chí về kiến trúc trên địa bàn tỉnh;
- Công văn số 1252/SXD-QHKT ngày 08/6/2021 của sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc báo cáo nhiệm vụ xây dựng tiêu chí về kiến trúc mang tính bản sắc của tỉnh;
- Công văn số 599/UBND-KTHT ngày 28/4/2021 của UBND huyện Ea Kar về việc “triển khai lập đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính mới huyện Ea Kar”;
- Công văn số 20/QĐ-KTHT ngày 4/5/2021 của phòng KTHT huyện Ea Kar về việc chỉ định thầu tư vấn lập nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập nhiệm vụ thiết kế và dự toán của đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 khu hành chính mới huyện Ea Kar

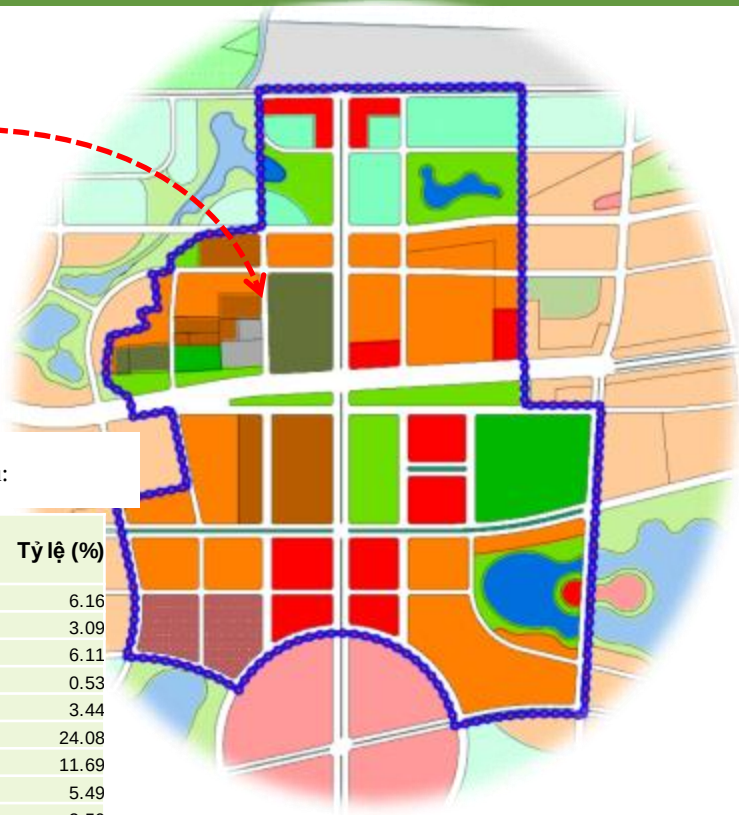
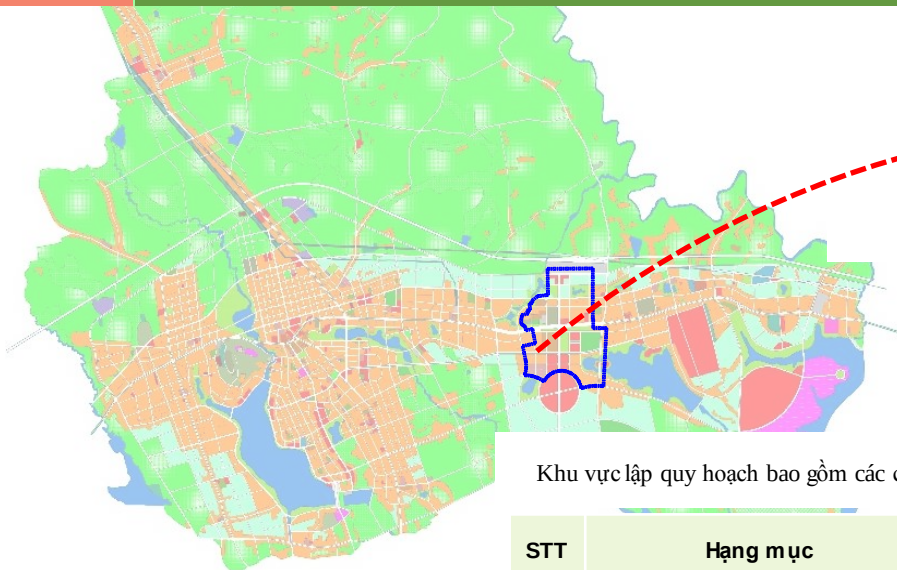


Khu vực lập quy hoạch là khu vực được xác định là khu trung tâm hành chính mới của huyện Ea Kar nằm tại thôn 6 và thôn 9, xã Ea Đar, lấy tuyến đường QL 26 làm trục chính hướng Đông - Tây; có phạm vi nghiên cứu quy hoạch cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường tránh đô thị; Khu QH bến xe, hạ tầng kỹ thuật;
- + Phía Nam: Giáp hồ Ea Ô, Khu đất QH thương mại – dịch vụ;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn 9 và hồ C7, xã Ea Đar;
- + Phía Tây: Giáp Bến xe khách; khu trụ sở cơ quan 11,3ha.

*Quy mô diện tích : khoảng **141,26 ha***

*Quy mô dân số : khoảng **1.500 – 2.000 người***



Khu vực lập quy hoạch bao gồm các chức năng chính như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (M2)	Tỷ lệ (%)
1	ĐẤT CƠ QUAN	87051.0	6.16
2	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	43583.0	3.09
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	86299.0	6.11
4	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	7534.0	0.53
5	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	48562.0	3.44
6	ĐẤT Ở	340104.0	24.08
7	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	165082.0	11.69
8	ĐẤT TT THỂ DỤC THỂ THAO	77585.0	5.49
9	ĐẤT QUÂN SỰ	49413.0	3.50
10	ĐẤT MẶT NƯỚC	51352.0	3.64
11	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	80546.0	5.70
12	GIAO THÔNG	375519.1	26.58
TỔNG CỘNG		1412630.1	100.00

Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ea Kar đã được duyệt theo hướng phát triển bền vững, hiện đại, mang bản sắc đô thị vùng Tây Nguyên, bảo vệ môi trường, từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng sống của nhân dân.
- Xây dựng khu dân cư kiểu mẫu, hiện đại mang đậm nét kiến trúc Tây Nguyên với hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Xây dựng Trung tâm Hành chính - Chính trị hiện nay tạo bộ mặt và diện mạo cho một đô thị loại IV và trở thành thị xã trong tương lai.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trung tâm hành chính, chính trị mới các công trình công cộng dịch vụ đô thị của huyện.
- Tạo nguồn vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực quy hoạch nhằm giảm bớt cho ngân sách nhà nước.

Nhiệm vụ:

- Đánh giá chi tiết hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.
- Rà soát, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch
- Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định rõ cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, các chức năng đất như các chức năng:
- Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình hiệu quả để đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trấn và phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực.
- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước bản VSMT, thông tin liên lạc..
- Đánh giá môi trường chiến lược nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng bất lợi tới môi trường trong quá trình xây dựng khu vực.
- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

TÍNH CHẤT:

- Là khu trung tâm hành chính mới, hiện đại, bản sắc, hạt nhân thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa xã hội trong khu vực và đầu mối giao lưu liên tỉnh phía Đông của huyện.

- Là khu dân cư mới của huyện Ea Kar có hình dáng kiến trúc đa dạng và hình thái thiết kế đô thị hiện đại, mang đậm bản sắc văn hóa vùng Tây Nguyên; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo hướng phát triển bền vững, bảo vệ môi trường với các khu chức năng dịch vụ chất lượng cao.

- Là khu vực cung cấp một số chức năng cấp đô thị: Thương mại dịch vụ, công cộng, công viên cảnh quan...

CHỨC NĂNG CHÍNH:

- Trung tâm hành chính chính trị của toàn huyện, UBND, HĐND, công trình điểm nhấn cửa ngõ phía Tây của toàn huyện Ea Kar;

- Công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị với hình thức kiến trúc tiêu biểu;

- Khu trung tâm hỗn hợp thương mại cao tầng điểm nhấn của toàn khu;

- Khu đô thị ở mới kết hợp khu dân cư hiện hữu chỉnh trang với hình thức kiến trúc hiện đại mang phong cách đặc trưng của khu vực;

- Quảng trường trung tâm hành chính, công viên vườn hoa, cổng chào biểu trưng của huyện;

- Trung tâm thể dục thể thao của huyện Ea Kar;

- Trung tâm đầu mối hạ tầng kỹ thuật

6 CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ, KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

CÁC CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất dân dụng: đất ở, đơn vị ở, đất trung tâm khu đô thị, đất cây xanh- TDTT, đất giao thông, sân bãi đỗ xe	%	60 ÷ 80
1.2	Đất ngoài dân dụng	%	20 ÷ 40
1.3	Đất công trình công cộng	m ² /người	≥2
1.4	Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	m ² /người	≥2
1.5	Bãi đỗ xe tập trung	m ² /người	≥2,5
1.6	Trường mầm non	50 cháu/1000 dân	12m ² /1 cháu
1.7	Trường tiểu học	65 cháu/1000 dân	10m ² /1 cháu
II	Tầng cao trung bình		
2.1	Công trình trung tâm hành chính	tầng	5
2.2	Công trình công cộng cấp đô thị	tầng	4÷5
2.3	Công trình dịch vụ thương mại	tầng	5÷7
2.4	Công trình giáo dục	tầng	≥2-3
2.5	Nhà ở chia lô liền kề mới, nhà ở hiện hữu cải tạo	tầng	3÷5
III	Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng	%	
3.1	Công trình trung tâm hành chính	%	40
3.2	Công trình công cộng cấp đô thị	%	40
3.3	Công trình dịch vụ thương mại	%	40
3.4	Công trình giáo dục	%	40
3.5	Nhà ở chia lô liền kề mới, nhà ở hiện hữu cải tạo	%	80

CÁC CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IV	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Giao thông: (không áp dụng đối với các tuyến chỉnh trang hiện trạng)	% Đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) /Đất xây dựng đô thị	≥18
4.2	Thoát nước mưa (% mạng lưới trên các tuyến đường giao thông)	%	100
4.3	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt (mức tối thiểu)	l/ng/ngày đêm	≥100
	+ Tỷ lệ % cấp nước sạch	%	≥90
4.3	Cấp điện	KWh/người. năm	1.000
4.4	Chỉ tiêu về thu gom rác thải	Kg/người- ngđ % thu gom	0,9 90
4.5	Chỉ tiêu về thu gom và xử lý nước thải	%	80



VỊ TRÍ QHCT TL1/500 KHU TRỤ SỞ CƠ QUAN HUYỆN EA KAR
KHU TRỤ SỞ CÔNG AN HUYỆN EA KAR ĐÃ XÂY DỰNG;
CÒN LẠI QH MỚI 124 HA

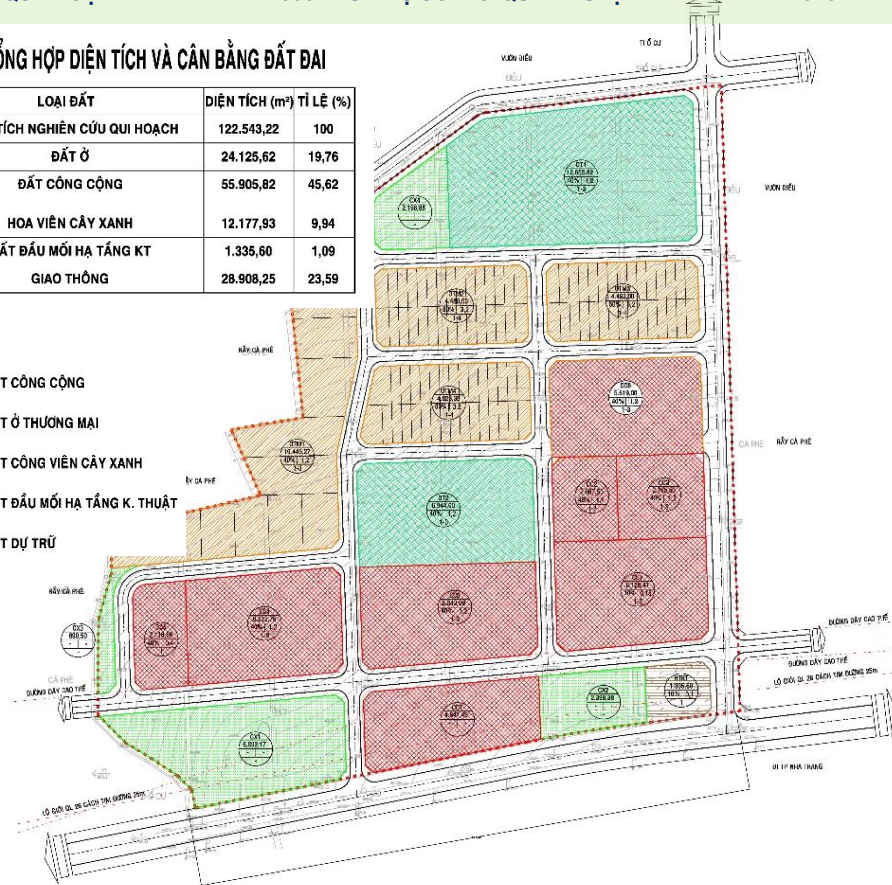
QUY HOẠCH CHI TIẾT TL1/500 KHU TRỤ SỞ CƠ QUAN HUYỆN EA KAR NĂM 2010

BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH VÀ CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
	DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	122.543,22	100
01	ĐẤT Ở	24.125,62	19,76
02	ĐẤT CÔNG CỘNG	55.905,82	45,62
03	HOA VIÊN CÂY XANH	12.177,93	9,94
04	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KT	1.335,60	1,09
05	GIAO THÔNG	28.908,25	23,59

KÍ HIỆU :

-  ĐẤT CÔNG CỘNG
-  ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI
-  ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH
-  ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG K. THUẬT
-  ĐẤT DỰ TRỮ



TIỀM NĂNG



Hệ thống quảng trường, công viên cây xanh.

Tiếp cận các mô hình phát triển kinh tế mới.



Hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ



Tiềm năng tăng giá trị trong tương lai, sinh lời



Tối ưu vai trò trung tâm toàn Huyện

Cộng đồng dân cư văn minh, hiện đại.





HẠ TẦNG GIAO THÔNG

Hạ tầng giao thông: tạo nên bước đột phá, hình thành khu đô thị trung tâm hành chính mới mang bản sắc khu vực.

ĐẤT ĐAI

Đất đai: nguồn đất đai rộng lớn, đảm bảo xây dựng một mô hình khu trung tâm hành chính hoàn chỉnh, đáp ứng phát triển cả trước mắt lẫn lâu dài.

CON NGƯỜI

Con người: Giá trị văn hóa vùng Tây Nguyên, hài hòa các văn hóa dân tộc.

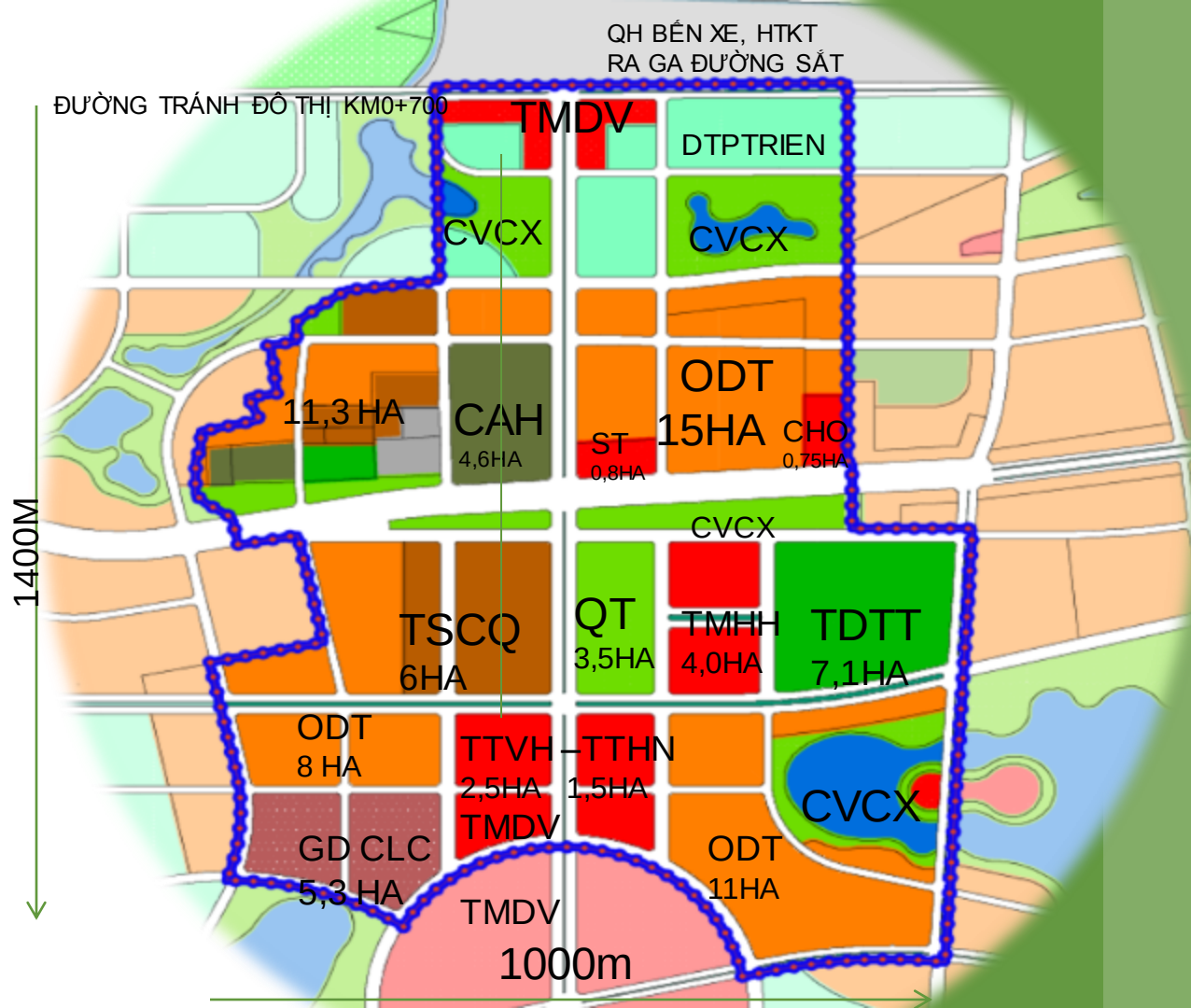
MÔI TRƯỜNG

Khu vực có vị trí thuận lợi về hạ tầng giao thông đối ngoại, về cảnh quan thiên nhiên tiếp cận đồi núi, hồ ...

XIN Ý KIẾN GÓP Ý VÀO RANH GIỚI QUY HOẠCH!



CẨM QU



STT	Hạng mục	Diện tích (M2)
1	ĐẤT CƠ QUAN	87051.0
2	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	43583.0
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	86299.0
4	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	7534.0
5	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	48562.0
6	ĐẤT Ở	340104.0
7	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	165082.0
8	ĐẤT TT THỂ DỤC THỂ THAO	77585.0
9	ĐẤT QUÂN SỰ	49413.0
10	ĐẤT MẶT NƯỚC	51352.0
11	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	80546.0
12	GIAO THÔNG	375519.1
TỔNG CỘNG		1412630.1

KTHT XIN Ý KIẾN
GÓP Ý VÀO RANH
GIỚI QUY HOẠCH!