

Buôn Hồ, ngày tháng 12 năm 2023

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /12/2023
của UBND thị xã Buôn Hồ)*

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã Ea Blang thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035, phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Nội dung quy định kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; Là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định.

6. Chủ tịch UBND xã Ea Blang và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thị xã về việc quản lý xây dựng tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

Xã Ea Blang nằm ở phía Đông Bắc của thị xã Buôn Hồ, cách trung tâm thị xã Buôn Hồ khoảng 3 km, có tứ cận được xác định như sau:

- Phía Đông giáp xã Ea Drông (thị xã Buôn Hồ) và huyện Krông Năng.
- Phía Tây giáp phường An Lạc, phường Thiện An, phường Thống Nhất (thị xã Buôn Hồ).

- ## 2. Phạm vi

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ



- 2

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm.

1. Định hướng tổ chức quy hoạch không gian tổng thể xã

- Xã Ea Blang có điều kiện tự nhiên, điều kiện đất đai thuận lợi cho phát triển kinh tế xã hội, sản xuất nông nghiệp và xây dựng cơ sở hạ tầng. Có tiềm năng về cây công nghiệp, phát triển du lịch sinh thái dọc suối Krông Búk, thác Buôn DLung, Di tích thác nước Dray Êga kết hợp với du lịch.

- Xã Ea Blang có vị trí địa lý tiếp giáp trung tâm thị xã Buôn Hồ và hệ thống giao thông tương đối thuận lợi, đường huyện, liên xã xuyên suốt xã kết nối xã với các khu vực lân cận thuận lợi cho phát triển KT-XH, giao thương buôn bán hàng hóa của xã.

- Tổ chức không gian tổng thể toàn xã có hệ thống, giúp đáp ứng được nhu cầu tối ưu hóa các diện tích sử dụng đất thông qua việc bố trí hợp lý không gian trung tâm, không gian các khu dân cư và không gian sản xuất.

- Không gian khu dân cư TTX: Gồm công trình hành chính xã, công trình công cộng cấp xã, thương mại dịch vụ, khu dân cư chỉnh trang kết hợp sản xuất, khu dân cư quy hoạch mới, khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Không gian các khu dân cư tập trung tại các trung tâm thôn buôn: Gồm khu công trình công cộng trung tâm thôn, cây xanh thể dục, sân thể thao thôn, khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và các khu ở mở mới.

- Không gian sản xuất nông nghiệp:

+ Khu sản xuất nông nghiệp: Đất trồng lúa, trồng cây lâu năm, cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác. Phân bố phân tán trên địa bàn toàn xã.

+ Quy hoạch hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp bao gồm đường nội đồng, hệ thống thủy lợi, hệ thống điện sản xuất. Bám theo các khu vực sản xuất nông nghiệp.

- Không gian khu công nghiệp thương mại – TTCN, thương mại dịch vụ:

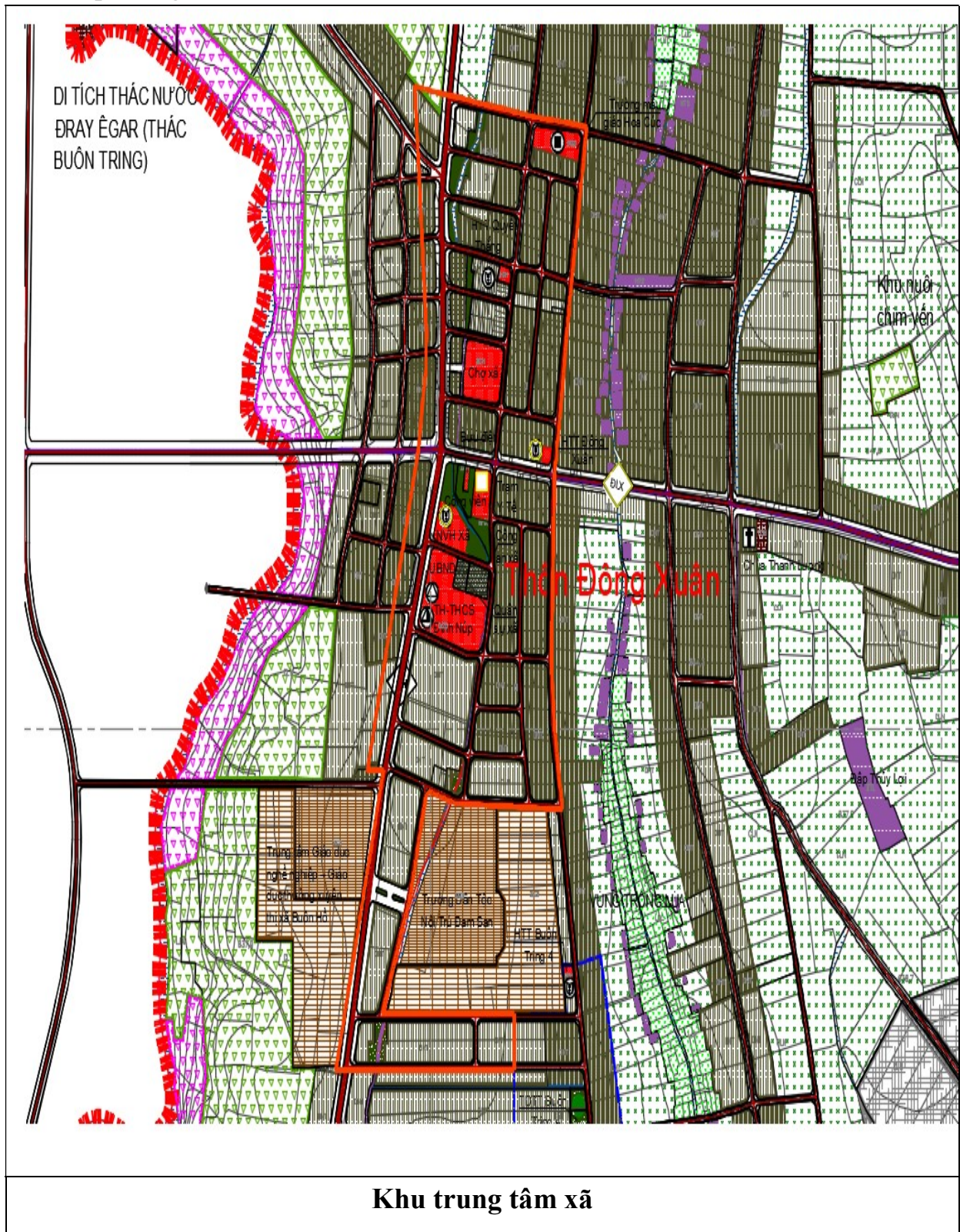
+ Quy hoạch khu TTCN phía Nam xã với quy mô 42,82 ha.

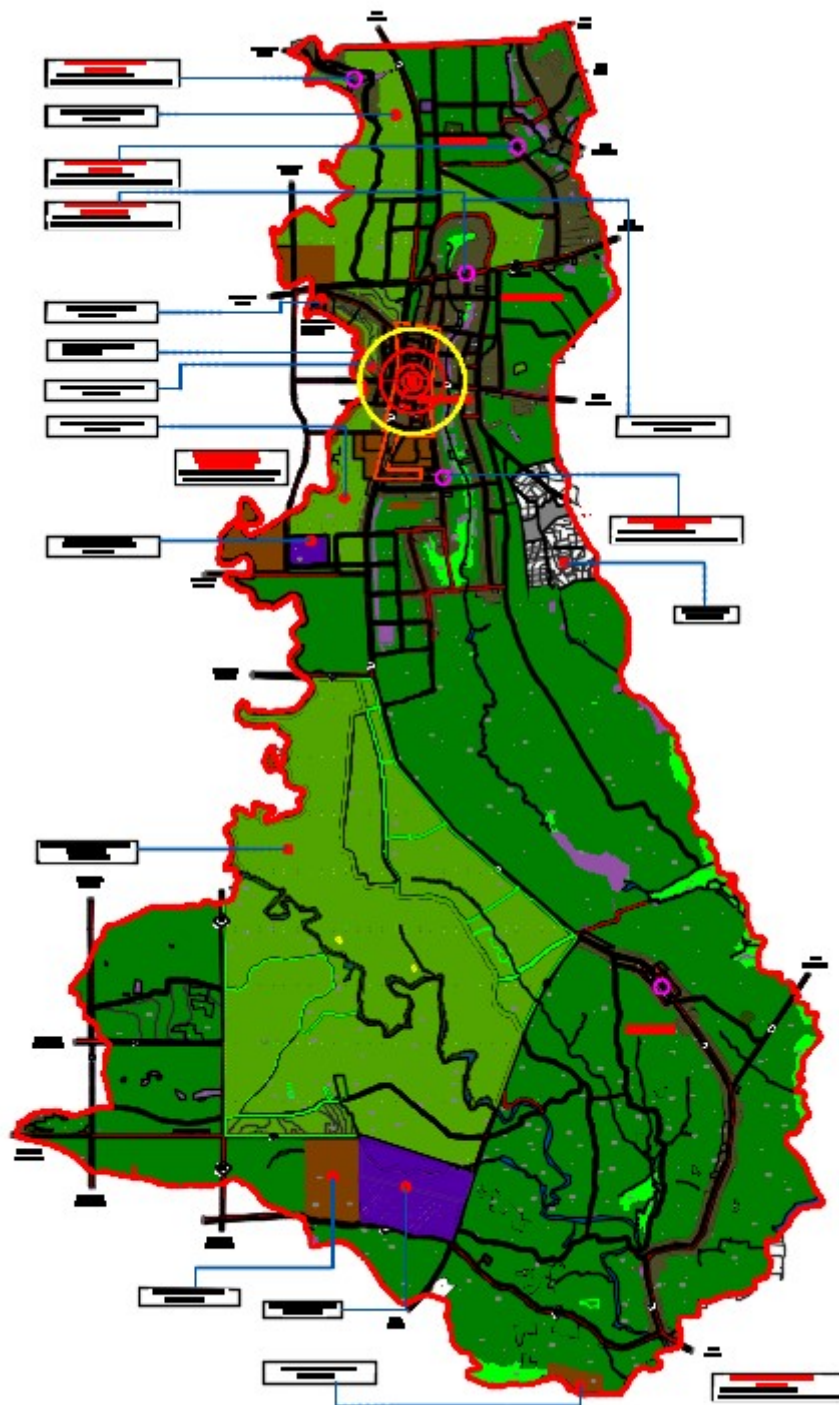
+ Quy hoạch khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn quy mô 6,94 ha thuộc phía Tây xã.

+ Thương mại dịch vụ chủ yếu phát triển theo hình thức hợp tác xã, cơ sở kinh doanh nhỏ lẻ theo hộ gia đình.

- Không gian phát triển giáo dục: Bố trí tại khu TTX gồm hệ thống công trình giáo dục của xã, thị xã: Trường tiểu học và THCS Đinh Núp, trường PTTH dân tộc nội trú Đam San và trường Trung tâm giáo dục nghề nghiệp – giáo dục thường xuyên. Quy hoạch mới đất cơ sở nghiên cứu khoa học phía Nam xã quy mô 26,22 ha.

- Không gian phát triển du lịch: Bố trí phía Tây xã, chạy dọc từ Bắc xuống Nam bám dọc theo sông Krông Búk gồm tổ hợp Di tích thác Dray Êgar, sông Krông Búk, khu phát triển nông nghiệp công nghệ cao kết hợp văn hóa dân tộc tại địa phương hình thành khu du lịch sinh thái, văn hóa, dân tộc.





Tổ chức không gian các khu dân cư xã

2. Khu vực nhà ở dân cư

a) Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp: Quy mô 1000m² – 2000m² (TCVN4454:2012) chủ yếu là các hộ thuộc khu dân cư hiện hữu.

+ Các công trình chính trong lô đất ở của một hộ gia đình bao gồm: Nhà chính và nhà phụ (bếp, kho, sản xuất phụ); Các công trình phụ; Lối đi, sân, chỗ để rom rạ, củi, rác, hàng rào; Đất vườn, đất ao.

+ Trong khuôn viên phải có đủ hệ thống kỹ thuật phục vụ sinh hoạt như điện, nước sạch, vệ sinh môi trường. Giao thông đi lại phải kết nối với hệ thống chung của thôn, bảo đảm an toàn thuận tiện cho việc đi lại của người dân và sử

dụng các phương tiện thô sơ như xe đạp, xe máy.

+ Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh từ nhà ở (chỉ có chức năng ở) tới các khu vực chăn nuôi tập trung, sản xuất tiểu thủ công nghiệp không nhỏ hơn 200m. Nếu nhà ở kết hợp với sản xuất hoặc làm nghề phụ thì chỉ áp dụng cho các loại hình ít gây ảnh hưởng xấu đến môi trường khu ở.

+ Chuồng trại chăn nuôi phải đặt cách xa nhà ở và đường đi chung $\geq 5\text{m}$, cuối hướng gió và có hồ chứa phân, rác, thoát nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

b) Nhà ở sân vườn: Quy mô $300\text{m}^2 - 500 (\text{m}^2/\text{hộ})$ (TCVN4454:2012), nhà ở nằm dọc theo các trục đường giao thông chính, chủ yếu tập trung ở khu trung tâm xã và trung tâm các điểm dân cư tập trung. Chiều rộng mỗi lô khoảng 10-15m, phía trước và phía sau đều có làm sân vườn nhỏ.

+ Nhà chính thiết kế riêng biệt với các không gian khác, phía trước nhà là hiên rộng. Không gian phục vụ như bếp, kho bố trí liên hoàn trong khuôn viên, đảm bảo an toàn, mỹ quan. Không gian thoáng rộng, nhiều ánh sáng.

c) Đất ở hộ thương mại dịch vụ: Quy mô $120 - 250 (\text{m}^2/\text{hộ})$ (TT 31/2009/TT-BXD), nhà ở nằm dọc theo các trục đường thương mại dịch vụ chính, chủ yếu tập trung ở khu trung tâm xã. Chiều rộng mỗi lô khoảng 5-8m, không gian ở kết hợp kinh doanh, phía sau có thể bố trí sân vườn nhỏ.

d) Đất ở hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp: $\geq 120 (\text{m}^2/\text{người})$, diện tích lô đất từ $500 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2$ (TT 31/2009/TT-BXD), nhà ở nằm dọc theo các trục đường giao thông chính, chủ yếu tập trung ở khu trung tâm xã và trung tâm các điểm dân cư tập trung. Chiều rộng mỗi lô khoảng 10-15m, phía trước và phía sau đều có khu vực sản xuất.

- Giải pháp kết cấu đảm bảo an toàn, bền vững, nên áp dụng công nghệ và giải pháp xây dựng tiên tiến, kết hợp sử dụng vật liệu truyền thống và hiện đại. Cấu tạo tường, mái bằng vật liệu nhẹ để thoát nhiệt nhanh.

- Xây dựng hàng rào thoáng, khuyến khích sử dụng hàng rào cây xanh cắt xén tạo nét đặc trưng riêng và cải thiện môi trường. Chiều cao hàng rào $\leq 2\text{m}$, độ che phủ không vượt quá 40%. Khai thác đường nét kiến trúc địa phương, hài hòa với cảnh quan khu sản xuất.

f) Quy định chỉ giới xây dựng

Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, TTCN khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ 5m, công trình nhà ở khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ 3m.

Đối với trục đường $\geq 22 \text{ m}$, công trình cao $\geq 28\text{m}$ chỉ giới xây dựng $\geq 6 \text{ m}$.

Công trình hiện hữu cải tạo chỉnh trang chỉ giới xây dựng theo hiện trạng. Khi xây dựng mới tuân thủ theo quy định tại Quy định này.

g) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tuân thủ theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Công trình công cộng gồm: Trụ sở, hành chính, trụ sở cơ quan; Trường học, Trạm y tế, Bưu điện, Chợ, Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng:

Bảng thống kê công trình công cộng

STT	Hạng mục	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)
1	Công trình công cộng xã	8901,33	0,890133
1.1	UBND xã Ea Blang	1951,28	0,20
1.2	Đất y tế xã Ea Blang	1532,00	0,15
1.3	Đất bưu điện Ea Blang	292,12	0,03
1.4	Đất chợ	5125,93	0,51
2	Đất văn hóa, sinh hoạt cộng đồng	7919,65	0,79
2.1	Nhà SHCĐ thôn Tân Hòa	372,71	0,04
2.2	Nhà SHCĐ thôn Tân Tiến	1299,44	0,13
2.3	Nhà SHCĐ thôn Quyết Thắng	450,7	0,05
2.4	Nhà SHCĐ thôn Đông Xuân	367,16	0,04
2.5	Nhà SHCĐ Buôn Tring 4	512,45	0,05
2.6	Nhà SHCĐ Buôn Trang	1591,5	0,16
2.7	Nhà SHCĐ thôn Tân Hợp (chuyển điểm trường TH-THCS Đinh Núp thôn Tân Lập, tổng diện tích: 0,15ha sang đất xây dựng trụ sở thôn, diện tích 0,05ha)	460,64	0,05
2.8	Nhà văn hóa xã	2865,05	0,29
3	Đất giáo dục	14673,82	1,47
3.1	PH trường TH-THCS Đinh Núp (buôn Trang)	3274,72	0,33
3.2	Trường TH và THCS Đinh Núp (TT xã)	8210,4	0,82
3.3	Trường mẫu giáo Hoa Cúc (Quyết Thắng)	2795,5	0,28
3.4	PH trường mẫu giáo Hoa Cúc (Buôn Trang)	393,2	0,04

2. Các quy định chính để quản lý xây dựng

a. Công trình trụ sở

Trụ sở Hội đồng Nhân dân, Ủy ban Nhân dân xã và các cơ quan trực thuộc, trụ sở Đảng ủy xã và các đoàn thể quần chúng đã xây dựng hoàn thiện, diện tích 0,20 ha. Việc hoàn thiện đầu tư xây dựng các công trình hành chính của xã nhằm tạo bộ mặt mới, bề thế, trang nghiêm, không gian đặc trưng riêng, tạo ấn tượng của khu trung tâm hành chính, chính trị của xã.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu

sáng tự nhiên, che chắn nắng.

b. Công trình Trường học

Đất giáo dục đã đảm bảo nhu cầu thiết yếu tại địa phương và định hướng chuyển một số điểm giáo dục tại các thôn sang mục đích đất cây xanh thể dục thể thao, nhưng vẫn đảm bảo công tác giảng dạy và bán kính phục vụ trên địa bàn xã. Quy mô đất giáo dục đến năm 2035 là 1,47 ha.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng.

c. Quy định Công trình trạm y tế xã

Đất y tế đến năm 2035 với tổng quy mô 0,15 ha, vị trí nằm trên địa bàn thôn Đông Xuân, tiếp giáp khu trung tâm hành chính của xã có vị trí thuận lợi về giao thông và bán kính phục vụ cho toàn xã.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng.

d. Công trình Bưu điện xã

Quy mô 0,03 ha thuộc thôn Tân Hợp. Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng.

e. Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng

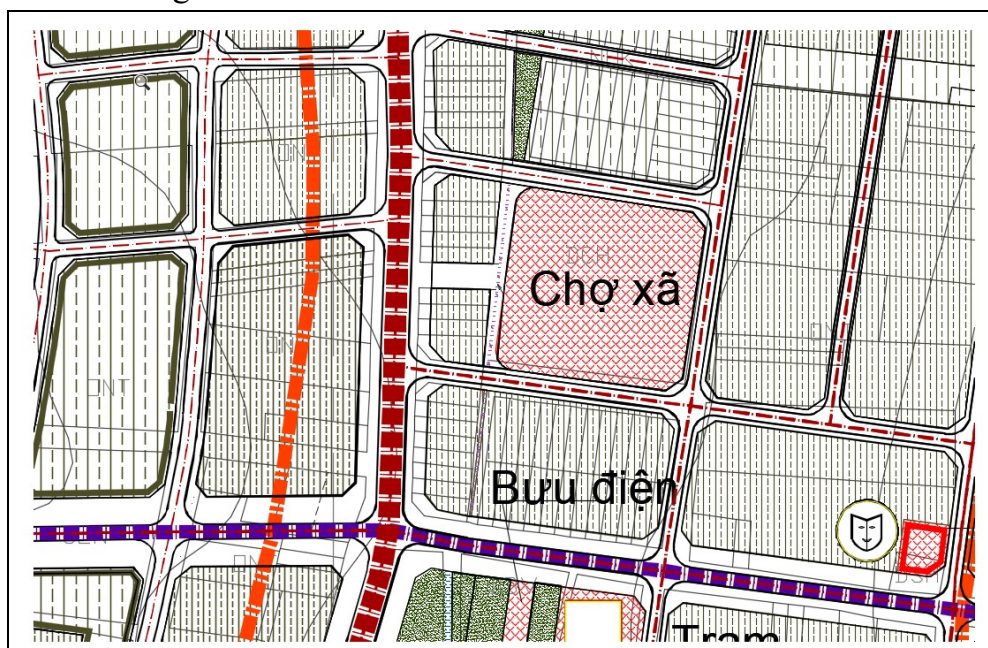
Nhà văn hóa khu trung tâm xã quy hoạch mới đạt chuẩn. 5/5 thôn buôn có nhà sinh hoạt cộng đồng, quy mô đất văn hóa, sinh hoạt cộng đồng đến năm 2035 là 0,79 ha.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng.

f. Công trình chợ

Hiện trạng đất chợ hiện hữu tại thôn Đông Xuân với quy mô 0,51 ha. Cần đầu tư cải tạo nâng cấp đảm bảo tiêu chuẩn chợ xã hạng 3, có bãi xe, có nơi thu, chứa chất thải rắn trong ngày. Đảm bảo TCVN 9211: 2012.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng.



g. Công trình thương mại dịch vụ

- Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển khu dân cư TMDV dọc đường tỉnh lộ đường liên xã, trên các tuyến đường liên thôn. Tiếp tục phát triển thương mại dịch vụ tại chợ trên địa bàn xã, lấy khu dân cư trung tâm xã làm điểm nhấn để phát triển, đầu tư mở rộng để trở thành đầu mối kinh doanh buôn bán các mặt hàng đa dạng...

Định hướng kiến trúc:

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng; cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất. Khoảng lùi trước 5m. Khoảng lùi sau 4m.

- Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình.

+ Giải pháp mặt đứng bắt mắt, hình khối hiện đại, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên nên sử dụng hình thức mái dốc kết hợp mái bằng, kết cấu chịu lực chính bê tông cốt thép, tường vách ngăn xây gạch. Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng.

h. Khu vực phát triển du lịch

Phát triển du lịch với dự án du lịch thác Dray Êga kết hợp với di tích thác nước Dray Êga (thác Buôn Trinh) 12,23 ha, thác Buôn DLung (về phía Nam của xã; giáp ranh với xã Ea Siên) quy mô 6,07 ha; quy hoạch khu du lịch dọc suối Krông Búk khai thác cảnh quan thiên nhiên quy mô 31,0 ha, khu du lịch sinh thái nông nghiệp công nghệ cao quy mô 755,71 ha.

Định hướng kiến trúc:

- Bao gồm Khu điều hành; khu tham quan, khu dịch vụ, khu trưng bày, khu lưu trú, cây xanh cảnh quan....

i. Công trình an ninh quốc phòng

Quy hoạch mới trụ sở đất quân sự xã quy mô 0,09 ha, thao trường bắn tại buôn Trang quy mô 0,30 ha và quy hoạch mới đất trụ sở công an phía sau UBND xã quy mô 0,15 ha, đến năm 2035 quy mô đất ANQP là 0,53 ha. Do tính chất đặc thù liên quan đến ngành nên không quy định cụ thể.

3. Quy định chung về chiều cao

Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán các cao độ chuẩn. Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng là tổng chiều cao các tầng ở vị trí lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới (đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái). Cốt tầng trệt tối thiểu +0,75m so với vỉa hè.

Chiều cao tầng 1 (trệt) tối thiểu là +4,2m. Chiều cao các tầng còn lại +3,9m.

4. Quy định chỉ giới xây dựng

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ 5m, lùi sau 4m;
- Đối với trục đường ≥ 22 m, công trình cao ≥ 28 m chỉ giới xây dựng ≥ 6 m.
- Công trình hiện hữu cải tạo chỉnh trang chỉ giới xây dựng theo hiện trạng.
Khi xây dựng mới tuân thủ theo quy định tại Quy định này.

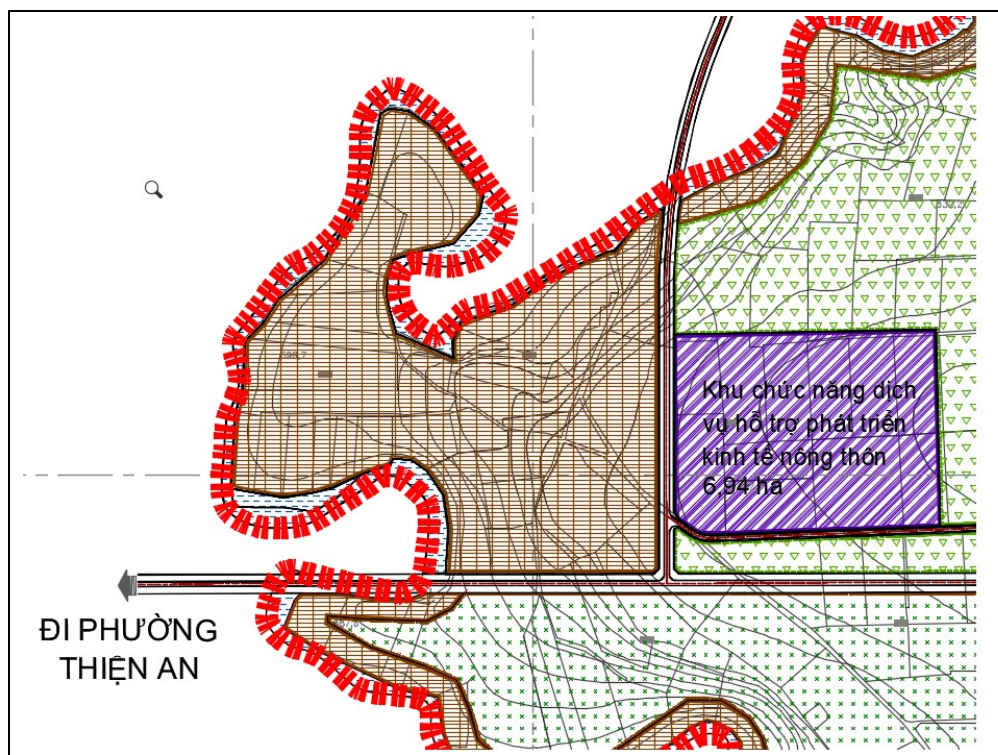
Điều 5. Đất cây xanh, thể dục thể thao

Định hướng đến năm 2035 các thôn, buôn trên địa bàn xã đều bố trí quỹ đất cây xanh thể dục thể thao nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Quy hoạch mới khu công viên xã và TDTT thôn. Định hướng đến năm 2035 đất cây xanh thể dục thể thao trên địa bàn xã là 3,59 ha (9,10m²/người) đảm bảo tiêu chuẩn 6 -9m²/người theo TCVN 4454.

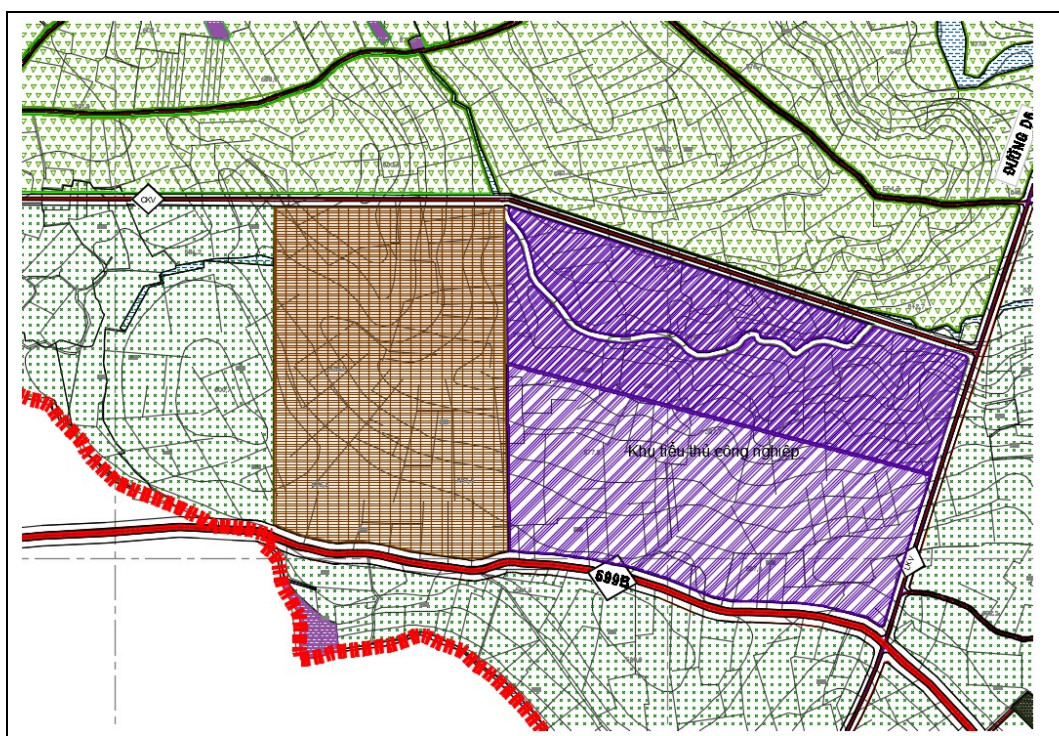
Điều 6. Công trình công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp

Các công trình công cộng như trung tâm điều hành khu TTCN, kho tổng và sân bãi đậu xe chứa hàng phải bố trí ở đầu mối của Khu thuận lợi cho liên hệ, giao dịch và đối ngoại. Các công trình dịch vụ phục vụ cho công nhân trong Khu như các công trình về dịch vụ ăn uống giải khát, dịch vụ y tế, dịch vụ vui chơi giải trí, phải bố trí ở vị trí có bán kính phục vụ thuận lợi cho công nhân và người lao động sử dụng. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được bố trí ở vị trí đảm bảo về yêu cầu kỹ thuật và theo yêu cầu của vệ sinh môi trường.

- Trên địa bàn xã quy hoạch các khu tiểu thủ công nghiệp sau: Dự kiến đến giai đoạn 2021-2025 quy hoạch khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn với quy mô 6,94 ha. Đồng thời, theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ đến năm 2045 đề ra quy hoạch khu TTCN xã Ea Blang với quy mô 42,82 ha.



+ Quy hoạch khu TTCN theo quy hoạch chung tại Buôn Trang quy mô 42,82 ha.



Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc tùy thuộc công năng từng ngành nghề nhưng cần kết hợp cây xanh sân vườn nội bộ để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu. Mang đậm tính chất đặc trưng của địa phương.

* Quy định chỉ giới xây dựng

- Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ 5m, lùi sau 4m
- Đối với trục đường $\geq 22\text{m}$, công trình cao $\geq 28\text{m}$ chỉ giới xây dựng $\geq 6\text{m}$.
- + Công trình hiện hữu cải tạo chỉnh trang chỉ giới xây dựng theo hiện trạng.

Khi xây dựng mới tuân thủ theo quy định tại Quy định này.

Điều 7. Đất sản xuất

- Định hướng quy hoạch sản xuất phù hợp với định hướng chuyển đổi cơ cấu kinh tế ngành nghề theo hướng công nghiệp hóa, giảm mạnh diện tích đất nông nghiệp. Hình thành trên cơ sở các vùng sản xuất nông nghiệp sẵn có của địa phương. Duy trì các vùng sản xuất nông nghiệp truyền thống, hạn chế việc chuyển đổi mục đích đất sản xuất nông nghiệp, nhất là đất trồng cây lâu năm; khu vực sản xuất được bố trí tập trung xung quanh khu dân cư, và được liên kết đến nơi ở bằng các tuyến giao thông nội đồng chính nối với các tuyến giao thông khu vực, trong đó có hình thành những vùng trọng điểm như sau:

+ Định hướng quy hoạch phát triển sản xuất lúa chuyển đổi cơ cấu giống lúa từ lúa thường sang lúa chất lượng cao, chuyển giao ứng dụng khoa học kỹ thuật vào trồng trọt bảo đảm được 2 vụ. Diện tích đất trồng lúa đến năm 2030 là 71,57 ha trong đó lúa nước 2 vụ quy mô 29,96 ha, lúa 1 vụ quy mô 41,61 ha, đến năm 2035 là 60,25 ha trong đó lúa nước 2 vụ quy mô 29,96 ha, lúa 1 vụ quy mô 30,29 ha.

+ Ngoài vùng đất trồng lúa tại những khu vực thấp trũng, gần ao hồ, đập đất nông nghiệp còn lại trên địa bàn xã là đất dành cho sản xuất nông nghiệp gồm trồng cây lâu năm và cây hàng năm phân bố ở tất cả các thôn/buôn trên địa bàn xã. Cây trồng chủ lực của xã vẫn là cây cà phê, hồ tiêu tiếp đến phát triển cây tiêu trồng xen cây cà phê. Bên cạnh đó, phát triển các loại cây ăn quả có giá trị kinh tế cao như sầu riêng, mắc ca, nhãn, vải, mít, cam, bưởi, chanh dây... chủ yếu trồng theo mô hình xen canh giúp cân bằng hệ sinh thái, hạn chế tình trạng bốc hơi nước trong mùa khô. Đặc biệt, việc trồng xen đã tăng lợi nhuận, mang lại nguồn thu nhập ổn định và rải đều trong năm giúp người dân có điều kiện đầu tư lại vào vườn cây và phát triển kinh tế. Vùng trồng sầu riêng phân bố chủ yếu phía Bắc xã tại thôn Tân Hợp, Phía Đông tại thôn Quyết Thắng trồng mắc ca. Diện tích đất trồng cây hàng năm đến năm 2030 là 429,55 đến năm 2035 là 348,55 ha. Diện tích đất trồng cây lâu năm đến năm 2030 là 2.027,35 ha đến năm 2035 là 1315,89 ha. Chuyển dịch cơ cấu cây trồng qua sản xuất nông nghiệp theo hướng công nghệ cao kết hợp phát triển du lịch nông nghiệp sinh thái..

+ Nuôi trồng thủy hải sản: Đẩy mạnh phát triển nuôi trồng thủy sản trên 10,36 ha mặt nước của các ao hồ thủy lợi và diện tích ao hồ xen kẽ trong khu dân cư (*chủ yếu tập trung nuôi các loại cá nước ngọt như: trắm, trôi, chép, mè, diêu hồng...*)

+ Đất nông nghiệp khác: Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, đầu tư phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng công nghệ cao, du lịch sinh thái nông nghiệp công nghệ cao, tạo ra giá trị sản phẩm có giá trị. Diện tích đất nông nghiệp khác đến năm 2030 là 65,26 ha, đến năm 2035 là 749,04 ha. Trong đó chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái nông nghiệp công nghệ cao tại thôn Tân Hợp, Buôn Tring và buôn Trang.

Điều 8. Các khu vực cấm xây dựng

Gồm các khu vực liên quan đến hành lang an toàn giao thông, thủy lợi, đê điều theo quy định.

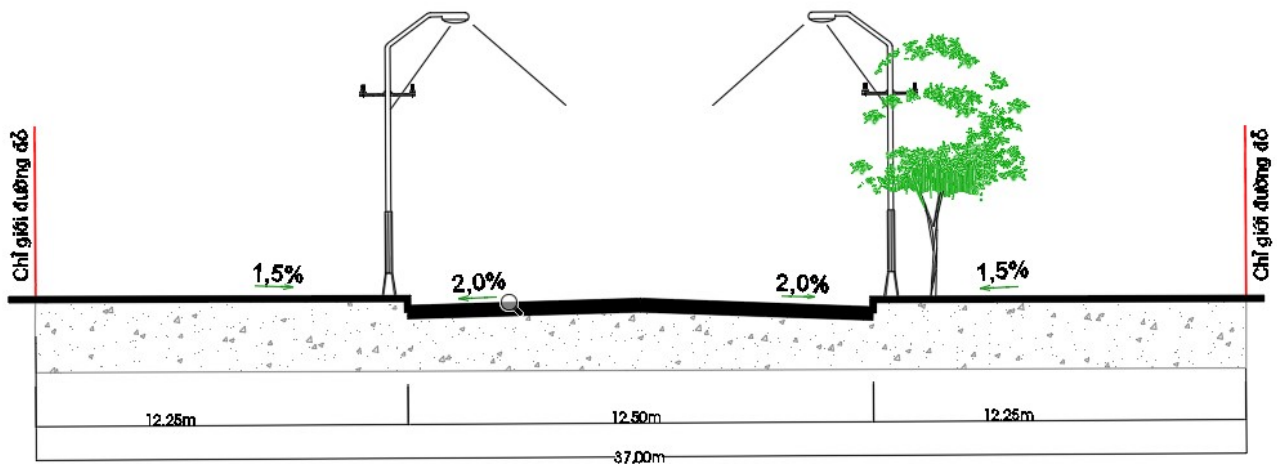
Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, hè đường, biển báo giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc, đường ống, cây xanh.

1. Giao thông

1.1. Giao thông đối ngoại

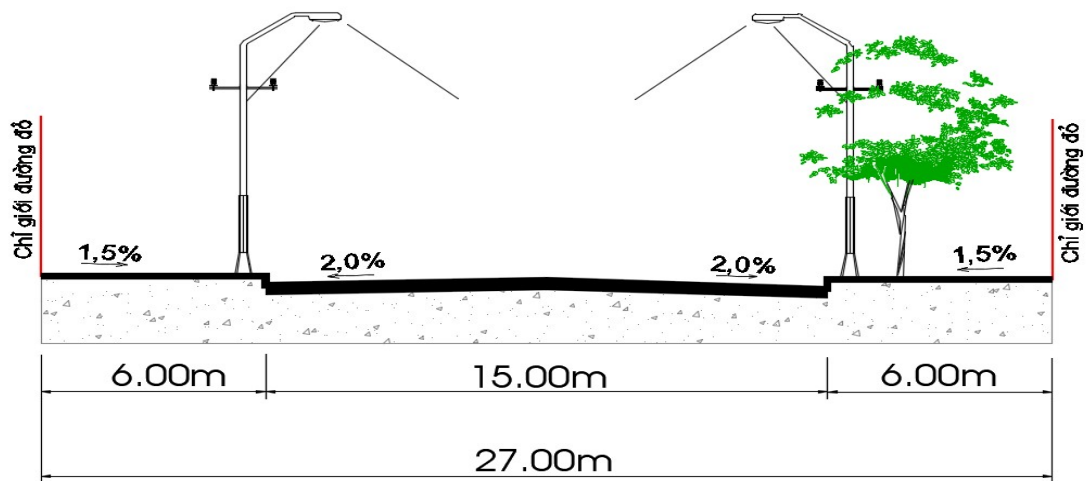
- Tuyến đường tỉnh 699B theo định hướng quy hoạch chung thị xã mặt cắt 1-1, lộ giới 37m. Tổng chiều dài qua địa bàn xã 3,0km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp III, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 12,5m, hành lang an toàn mỗi bên 12,25m.



- Tuyến đường tỉnh 699D (đường Nơ Trang Long) theo định hướng quy hoạch chung thị xã mặt cắt 2-2, lộ giới 27m. Tổng chiều dài qua địa bàn xã 2,24km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp IV, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 15,0m, hành lang an toàn mỗi bên 6,0m.

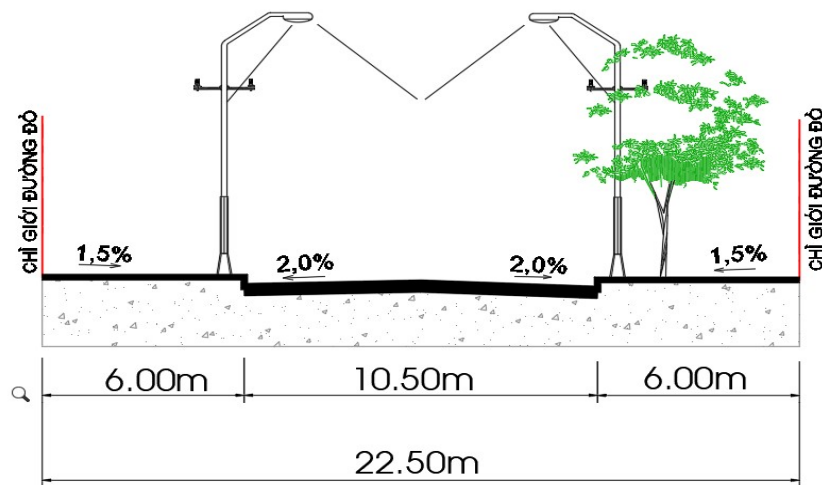
- Tuyến đường tỉnh 690 theo định hướng quy hoạch chung thị xã mặt cắt 2-2, lộ giới 27m. Tổng chiều dài qua địa bàn xã 2,24km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp IV, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 15,0m, hành lang an toàn mỗi bên 6,0m.

- Tuyến đường qua trung tâm xã Ea Blang mặt cắt 2-2, lộ giới 27m. Tổng chiều dài 11,5km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp IV, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 15,0m, hành lang an toàn mỗi bên 6,0m.

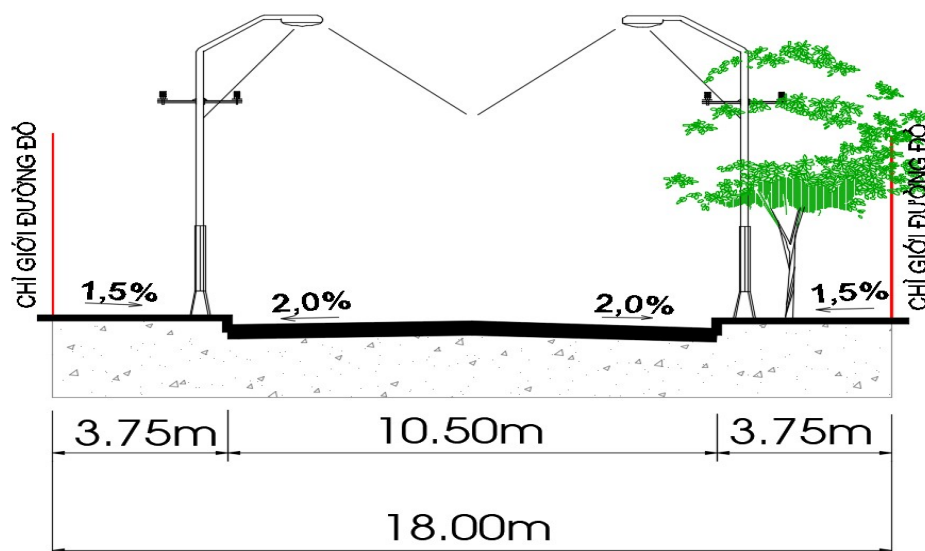


- Tuyến đường liên xã đi Ea Drông, đi Thị xã mặt cắt 3-3, lộ giới 22,5m. Tổng chiều dài 2,28km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp IV, V, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 10,5m, hành lang an toàn mỗi bên 6,0m.

- Các tuyến đường N1, D5, D6, Đường từ phường Thống Nhất qua xã Ea Blang là các tuyến giao thông liên khu vực và chính khu vực thuộc quy hoạch chung thị xã, mặt cắt 3-3, lộ giới 22,5m. Tổng chiều dài 11,32km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp IV, V, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 10,5m, hành lang an toàn mỗi bên 6,0m.



- Các tuyến đường B là tuyến giao thông chính khu vực thuộc quy hoạch chung thị xã, mặt cắt 4-4, lộ giới 18,0m. Tổng chiều dài 0,50km. Cấp thiết kế tối thiểu cấp IV, V, 2-4 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%. Cầu cống thiết kế vĩnh cửu theo Tiêu chuẩn thiết kế. Nền đường 10,5m, hành lang an toàn mỗi bên 3,75m.



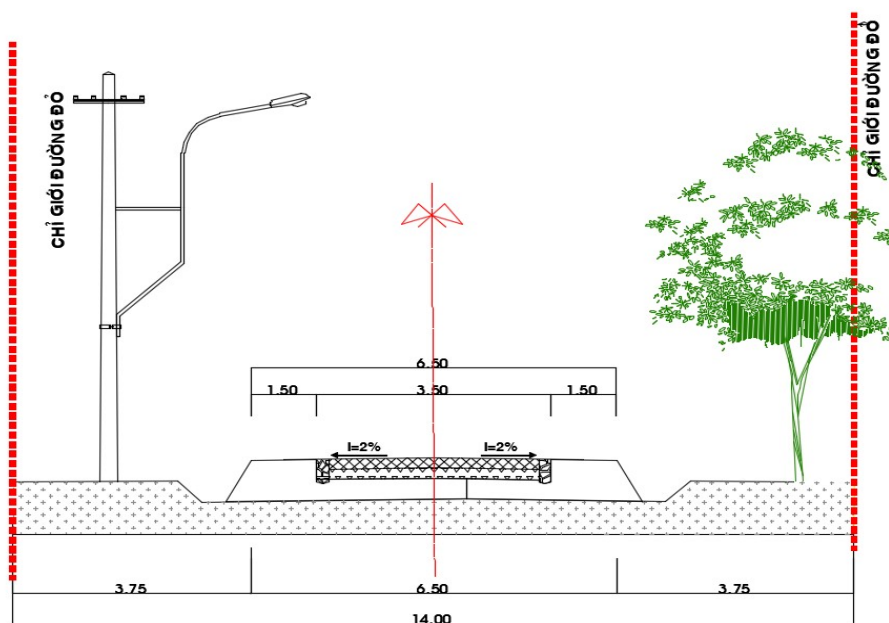
1.2. Giao thông đối nội

* Tuyến đường liên thôn, buôn mặt cắt 5-5, cấp thiết kế tối thiểu cấp B. Tổng chiều dài 56,35km.

- Định hướng quy hoạch các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của trục chính liên thôn, buôn trên địa bàn xã Ea Blang như sau:

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới): $B = 14 \text{ m}$.

+ Chỉ giới xây dựng: đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

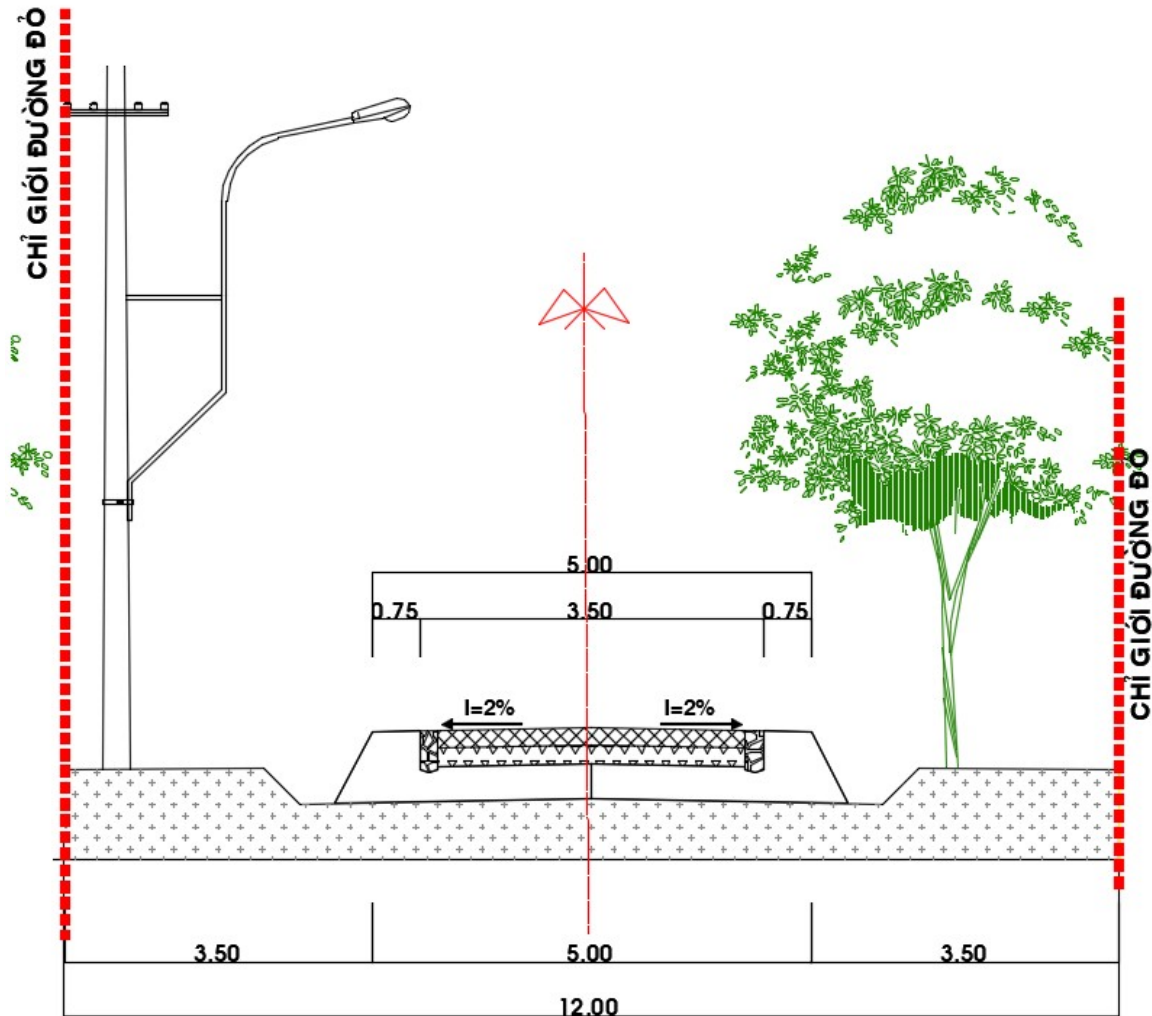


* Tuyến đường nội thôn xóm, mặt cắt 6-6, cấp thiết kế tối thiểu cấp D. Tổng chiều dài 23,69 km.

- Định hướng quy hoạch các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đường nội thôn xóm trên địa bàn xã Ea Blang như sau:

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới): $B = 12 \text{ m}$.

+ Chỉ giới xây dựng: đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

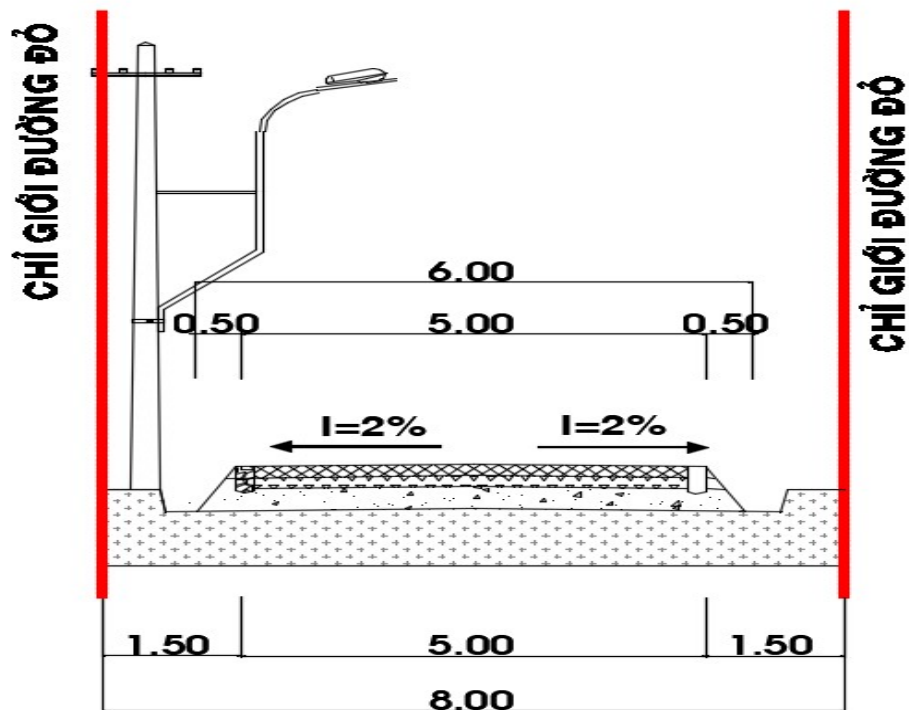


* Đường nội đồng mặt cắt 7 – 7, cấp thiết kế tối thiểu cấp C. Tổng chiều dài 29,32 km.

- Định hướng quy hoạch các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đường nội đồng trên địa bàn xã Ea Blang như sau:

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới): $B=8$ m.

+ Chỉ giới xây dựng: đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.



- Các tiêu chuẩn kỹ thuật như sau:

TT	Tên, loại công trình	Mặt cắt	Cấp kỹ thuật	Chiều dài (m)
A	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI (định hướng theo quy hoạch chung thị xã)			
1	Đường tỉnh 699B (Lý Chiên Thắng)	1-1	Cấp III- mn	3.000
2	Đường tỉnh 699D (Nơ Trang Long)	2-2	Cấp IV - mn	2.240
3	Đường tỉnh 690	2-2	Cấp IV - mn	2.110
4	Đường huyện Buôn Hồ - Krông Pắc	2-2	Cấp IV, V - mn	11.500
5	Đường liên xã đi Xã Ea Drông	3-3	Cấp IV, V - mn	1.500
6	Đường trung tâm Buôn Hồ đi xã Ea Blang	3-3	Cấp IV, V - mn	780
7	Đường N1	3-3	Cấp IV, V - mn	957
8	Đường D5	3-3	Cấp IV, V - mn	3.000
9	Đường D6	3-3	Cấp IV - mn	2.977
10	Đường Yết Kiêu	3-3	Cấp IV, V - mn	897
11	Đường Nguyễn Thi	3-3	Cấp IV, V - mn	3.486
12	Đường B	4-4	Cấp IV, V - mn	457
B	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI			
1	Đường liên thôn, buôn	5-5	Giao thông cấp B	3.000
2	Đường ngõ, xóm	6-6	Giao thông cấp D	2.311
3	Đường nội đồng	7-7	Giao thông cấp C	686

2. Cấp nước

- Sử dụng nguồn nước tại thị xã Buôn Hồ theo định hướng quy hoạch chung thị xã:

+ Trạm xử lý nước ngầm 1 (Chi nhánh cấp nước Buôn Hồ), công suất 4.200 m³/ngày.đêm. Công suất đến năm 2030 là 6.500 m³/ngày.đêm.

+ Trạm xử lý nước ngầm 2 (Chi nhánh cấp nước Buôn Hồ), công suất 2.600 m³/ngày.đêm. Công suất đến năm 2030 là 5.500 m³/ngày.đêm.

- Định hướng cấp nước

Xây dựng trạm cấp nước tại thôn Tân Hợp công suất đến năm 2030 công suất 392 m³/ngày.đêm, đến năm 2035 công suất 416 m³/ngày.đêm cung cấp cho 3 thôn và buôn Trang.

+ Đầu nối hệ thống cấp nước tại thôn Tân Hợp vào hệ thống cấp nước tập trung tại trạm Trạm xử lý nước ngầm 1 (Chi nhánh cấp nước Buôn Hồ) qua đường ống D150 – D300 theo QHC, từ trạm cấp nước tại thôn Tân Hợp xây dựng mạng lưới đường ống chính khu vực có đường kính từ D63- D110.

Xây dựng trạm cấp nước tại buôn Trang công suất đến năm 2030 công suất 62m³/ngày.đêm, đến năm 2035 công suất 71 m³/ngày.đêm cung cấp cho 3 thôn và buôn Trang.

+ Đầu nối hệ thống cấp nước tại buôn Trang vào hệ thống cấp nước tập trung tại trạm Trạm xử lý nước ngầm 2 (Chi nhánh cấp nước Buôn Hồ) qua đường ống D150 – D300 theo QHC hướng đi phường Thiện An, từ trạm cấp nước tại buôn Trang xây dựng mạng lưới đường ống chính khu vực có đường kính từ D63- D110.

Đường ống nối với các hộ tiêu thụ có đường kính $D \leq 42\text{mm}$.

3. Cấp nước chữa cháy

Nguồn nước dự phòng cho PCCC đến năm 3035 là 80 m³/ngày.đêm áp dụng cho 02 đám cháy xảy ra cùng một thời điểm, với lưu lượng mỗi đám cháy cần cung cấp 20 l/s và áp lực đảm bảo tối thiểu tại trụ cứu hoả bất lợi luôn $\geq 10\text{m}$, trong điều kiện liên tục trong 3 giờ. Khoảng cách các trụ chữa cháy không quá 120m. Tận dụng nguồn nước mặt lân cận phục vụ công tác PCCC.

4. Cấp điện

Nguồn điện: Xã Ea Blang hiện đang được cấp điện từ trạm 110/22kV Buôn Hồ. Lưới điện truyền tải: có tuyến đường dây truyền tải điện 22kv đi qua địa bàn xã

- Lưới điện 22kV: đối với tuyến hiện hữu cần nâng cấp lại đường dây. Tuyến 22kV mới có kết cấu mạch vòng kín, vận hành hở. Giai đoạn đầu có thể đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 18 đến 20m, dùng cáp nhôm hoặc nhôm lõi thép, trong tương lai chuyển thành cáp ngầm.

- Tuyến trực chính: Sử dụng dây nhôm bọc trung áp XLPE-A240, cột bê tông ly tâm cao 16m hoặc cột sắt có độ cao tương đương để dự phòng đi mạch kép. Ngoài ra khi cải tạo phải điều chỉnh tuyến đi trên vỉa hè đường quy hoạch.

- Các nhánh rẽ: Sử dụng dây nhôm bọc trung áp XLPE-A95, cột bê tông ly tâm cao 14m hoặc cột sắt có độ cao tương đương.

- Lưới điện 0,4kV: Đối với các tuyến 0,4 kV hiện có cần cải tạo lại để đảm bảo chất lượng điện năng. Mạng lưới 0,4 kV xây dựng mới, giai đoạn đầu có thể bố trí đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5m dùng cáp vặn xoắn hoặc cáp bọc nhựa, trong tương lai chuyển thành cáp ngầm.

- Lưới chiếu sáng: Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Sử dụng các loại đèn năng lượng mặt trời, phù hợp với kiến trúc không gian của xã, đảm bảo độ sáng theo tiêu chuẩn.

- Hiện trạng trên địa bàn xã có 21 trạm biến áp với tổng công suất 2525 KVA. Đến năm 2030 đầu tư thêm các trạm biến áp mới đối với các công trình quy hoạch mới với tổng công suất 1145 KVA. Đến năm 2035 đầu tư thêm 4108 KVA.

4. Thoát nước mặt và vệ sinh môi trường

Hệ thống thoát nước mặt được xây dựng hoàn chỉnh đảm bảo thoát nước mặt trên toàn xã, được thiết kế bám theo các trục đường giao thông và hoạt động theo chế độ tự chảy dựa vào độ dốc địa hình.

Hệ thống thoát nước được xây dựng đồng bộ bao gồm: tuyến cống (mương), giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra, hố ga và cửa xả.

Chọn mương thoát nước hình thang 400x600; 600x800; 800x1200 xây dựng bám dọc theo hệ thống giao thông. Khu vực trung tâm xã, trung tâm thôn, các trục đường chính xây dựng mương thoát nước hình thang 400x600; 600x800; 800x1200 có nắp đan, khu vực đi qua khu vực sản xuất bố trí mương hở, mương rãnh xây đá hộc khu vực các trục đường phụ ven ngoại vi.

Tuyến cống hộp gồm có khẩu độ cống như sau H800x800 – H1500x1500 được đặt ở khu vực hạ lưu rồi dẫn ra sông, suối.

5. Thoát nước thải

Giai đoạn đến năm 2025:

+ Hệ thống nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại cục bộ là hạng mục xử lý nước thải tại chỗ, phải được cơ quan chuyên môn hướng dẫn xây dựng đúng yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo chức năng xử lý nước sinh hoạt theo qui định trước khi thải ra bên ngoài.

+ Nước thải sinh hoạt từ các khu công cộng phải xử lý bằng bể tự hoại trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Nước thải tại phát sinh tại các cụm TTCN, thương mại dịch vụ, du lịch sẽ được xử lý đạt yêu cầu về chất lượng nước thải theo quy định thì được phép thải ra nguồn tiếp nhận. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Đối với các hộ gia đình có tổ chức chăn nuôi tập trung, sẽ xử lý phân gia súc và nước rửa chuồng trại bằng các bể Biogas. Khuyến khích các hộ chăn nuôi

dùng bể Biogas để tạo khí đốt dùng phục vụ sinh hoạt cũng như làm sạch vệ sinh môi trường chuồng trại. Chất thải sau bể Biogas được sử dụng trong trồng trọt.

Giai đoạn đến năm 2035: Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung với công suất 900 m³/ngđ, tại vị trí khu trung tâm theo định hướng quy hoạch chung thị xã (*Vị trí cụ thể của trạm xử lý nước thải sinh hoạt sẽ được xác định cụ thể khi thực hiện trong quá trình rà soát triển khai dự án đầu tư*).

+ Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn đặt tại công trình, sau đó được thu gom thông qua hệ thống vận chuyển được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, vận chuyển toàn bộ nước thải từ hệ thống bể tự hoại 3 ngăn ra đường ống vận chuyển của khu vực quy hoạch thu gom về hệ thống xử lý nước thải chung của xã khi được đầu tư.

+ Hệ thống thu gom được thiết kế trên nguyên tắc tự chảy, bao gồm giếng thăm và giếng kiểm tra. Tại những vị trí ngược dốc địa hình bố trí các trạm bơm trung chuyển nước thải tới vị trí đầu nối vào hệ thống chung của xã. Hệ thống vận chuyển dùng ống nhựa HPDE đường kính D200 – D400.

6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Lượng rác thải trong các khu dân cư được thu gom theo mô hình đội vệ sinh công cộng, kết hợp với các thùng chứa rác, được các đội thu gom về bãi rác tập trung của thị xã nằm trên địa bàn xã Ea Drông.

- Trên địa bàn xã hiện đang có 2 nghĩa trang đang hoạt động. Định hướng đến giai đoạn 2030 xây dựng khu nghĩa trang Nhân dân cấp vùng theo mô hình công viên Vĩnh Hằng tại xã Ea Blang, với quy mô khoảng 40,0 ha trên cơ sở nghĩa trang hiện trạng tại Buôn Tring 4 (quy mô hiện hữu 5,59 ha) đáp ứng nhu cầu chôn cất lâu dài của thị xã. Nghĩa trang tại Buôn Trang giai đoạn đến năm 2030 không mở rộng thêm quỹ đất, sử dụng hết quỹ đất nghĩa trang hiện trạng thì tiến hành đóng cửa trồng cây xanh cách ly.

Chương III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành.

Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã và quy định cụ thể của quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng, đất đai, quản lý nguồn vốn đầu tư căn cứ chức năng nhiệm vụ kiểm tra, hướng dẫn UBND xã triển khai thực hiện đúng theo quy định.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Ea Blang và quy định này được ấn hành và lưu trữ tại UBND xã để các tổ chức, cơ quan và Nhân dân biết và thực

hiện.

Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc dự án đầu tư xây dựng.

Trách nhiệm của UBND xã Ea Blang:

- Đôn đốc kiểm tra tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn, kịp thời xử lý theo đúng quy định, nếu vượt thẩm quyền phải báo cáo kịp thời cho UBND thị xã Buôn Hồ xem xét, xử lý.

- Chịu trách nhiệm chính về tình hình vi phạm trật tự xây dựng, các hành vi vi phạm về hoạt động xây dựng, đất đai thuộc địa bàn mình quản lý.

- Chỉ đạo cán bộ dưới quyền phối hợp với các đơn vị có liên quan có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035. *ngd*