

Buôn Hồ, ngày tháng 12 năm 2023

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ea Drông, 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 Drông 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 Drông, 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 Drông 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

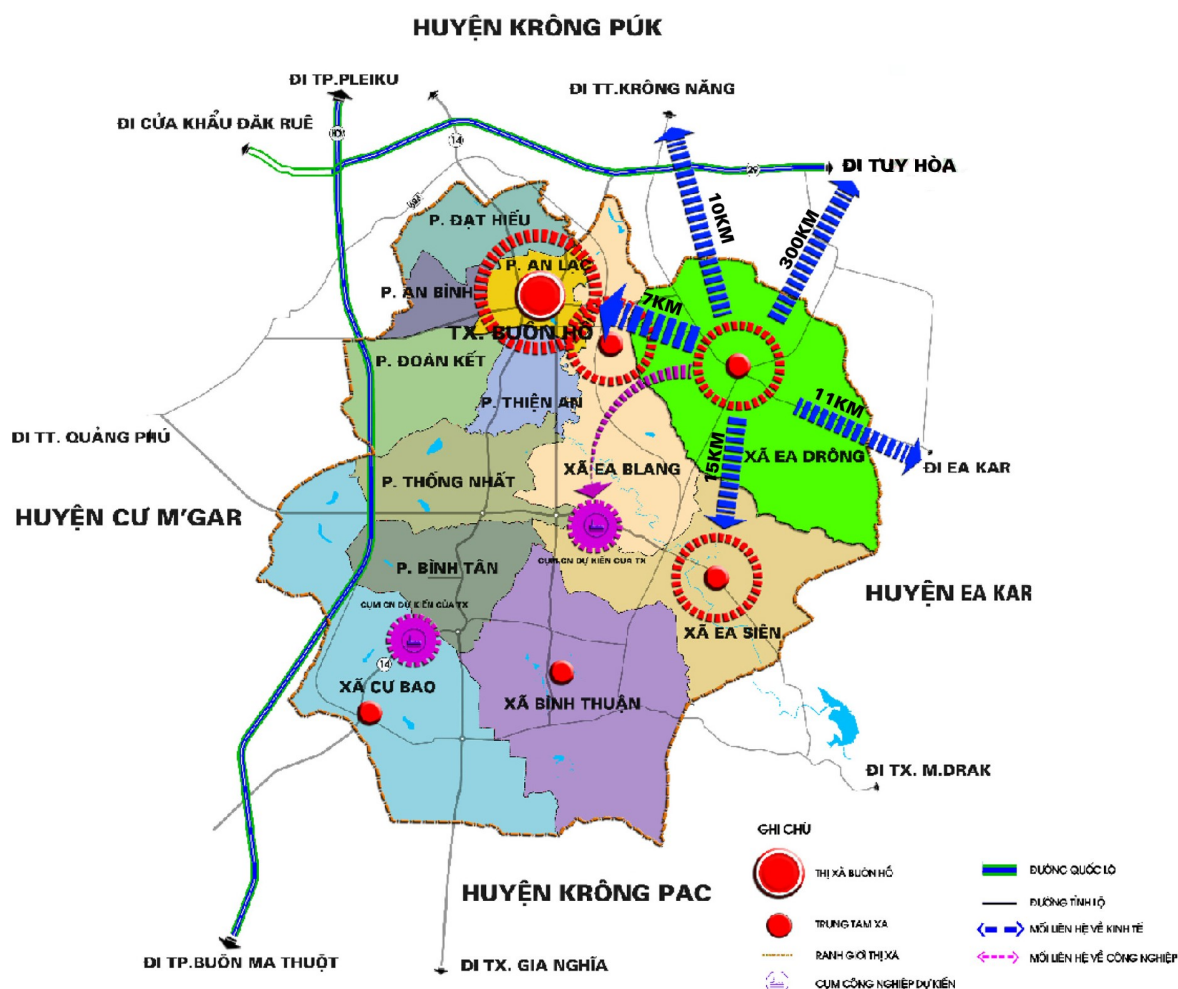
Xã Ea Drông nằm về phía Đông Bắc của thị xã Buôn Hồ, cách trung tâm thị xã Buôn Hồ khoảng 7 km và có tứ cận được xác định như sau:

- Phía Đông giáp xã Phú Xuân – huyện Krông Năng;
- Phía Tây giáp xã Ea Blang – thị xã Buôn Hồ;

- Phía Nam giáp xã Ea Siên – thị xã Buôn Hồ;
- Phía Bắc giáp xã Ea Hồ – huyện Krông Năng.

2. Phạm vi

Phạm vi điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ea Drông theo ranh giới hành chính của xã Ea Drông, thị xã Buôn Hồ. Quy mô lập quy hoạch toàn phạm vi ranh giới tự nhiên của xã với diện tích 4.793,14 ha.



3. Tính chất

Xã Ea Drông là đơn vị hành chính cấp xã của thị xã Buôn Hồ đã hoàn thiện các tiêu chí và đạt chuẩn xây dựng nông thôn mới.

Là một xã thuần nông, ngành nông nghiệp là ngành chiếm tỷ trọng lớn, chủ đạo trong cơ cấu kinh tế của xã trong thời gian tới. Do vậy, định hướng phát triển nông nghiệp trên địa bàn xã theo hướng hiện đại, sản xuất nông nghiệp theo hướng hàng hóa có chiều sâu, ứng dụng công nghệ cao

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

Cấu trúc phát triển không gian tổng thể là kết quả lồng ghép các cấu trúc

thành phần các khu chức năng và khung hạ tầng kỹ thuật.

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.

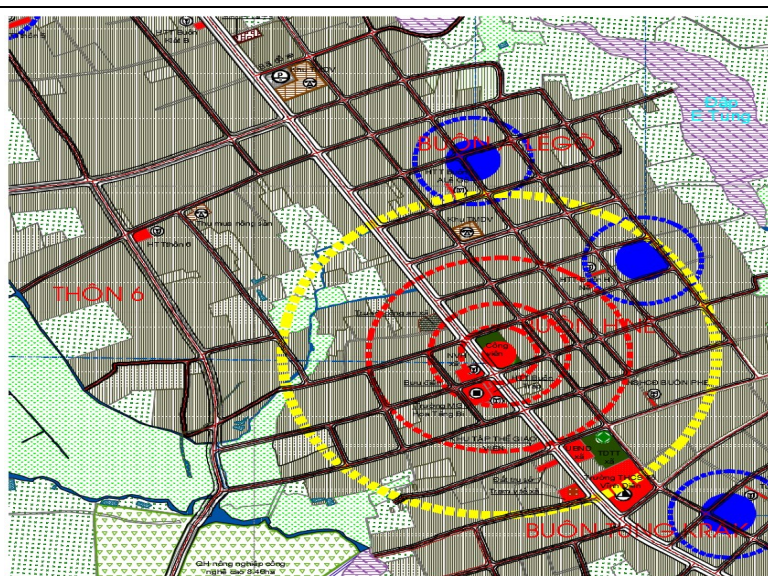
Khu hành chính xã: Gồm trụ sở làm việc của Hội đồng Nhân dân, Ủy ban Nhân dân, Đảng ủy, công an, các đoàn thể;

Khu các công trình công cộng cấp xã bố trí tập trung: Nhà văn hóa xã, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế xã, thương mại dịch vụ, điểm phục vụ bưu chính viễn thông; công viên cây xanh thể dục thể thao.

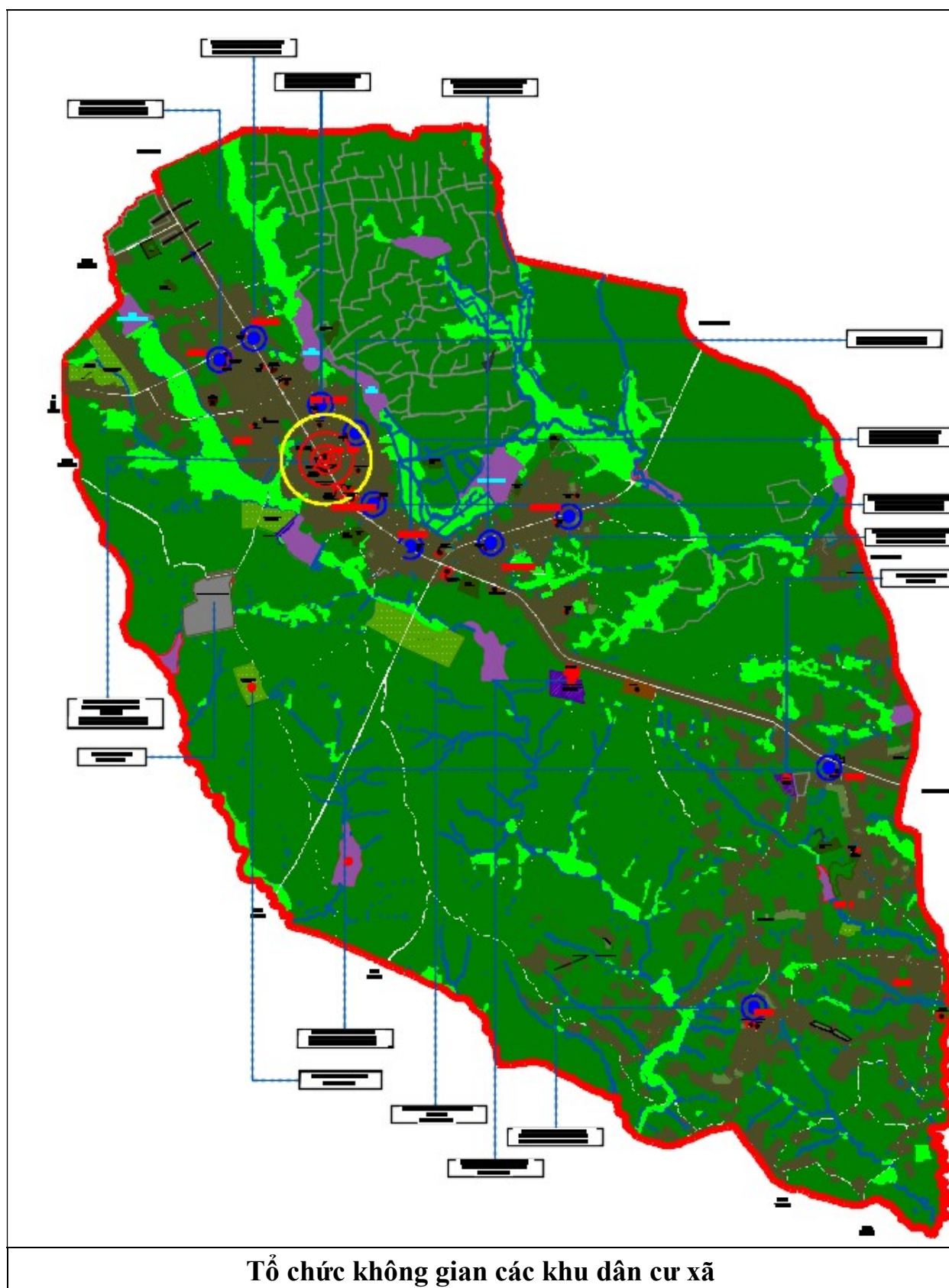
Khu dân cư chỉnh trang kết hợp sản xuất: Bao gồm khu ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang kết hợp với khu sản xuất (*nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ*) bố trí phù hợp theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành. Khu dân cư quy hoạch mới: Quy định đất ở mới tại khu dân cư TTX với mục tiêu cấp đất ở hoặc ở kết hợp thương mại tiêu chuẩn $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$; $\leq 50 \text{ m}^2/\text{người}$ (TCVN:4454).

Không gian phát triển công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp – Thương mại dịch vụ: Phát triển chủ yếu tại khu trung tâm xã, trung tâm thôn, các tuyến đường trục chính như: Đường tỉnh, huyện, xã..... Không gian phát triển tiểu thủ công nghiệp phải đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường tới khu dân cư, thuận tiện trong quá trình lưu thông vận chuyển sản phẩm. Dự kiến quy hoạch Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, cơ sở chế biến, thương mại dịch vụ thuộc Buôn Kmiên và thôn 7, theo quy hoạch chung thị xã. Thuận tiện trong quá trình giao thương hàng hóa.

Đối với không gian sản xuất, định hướng phân chia các chức năng của loại đất để có kế hoạch canh tác, sử dụng đất hợp lý.



Khu dân cư trung tâm xã



2. Khu vực nhà ở dân cư

1. 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.

2. Nhà ở sân vườn: *Quy mô 300m² – 500 (m²/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.

+ 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.

3. Đất ở hộ thương mại dịch vụ: *Quy mô 120 – 250 (m²/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.

4. Đất ở hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp: ≥ 120 (m²/người), diện tích lô đất từ 500 m² - 1.000 m² (*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

- 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.

5. 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 ≥ 22 m, công trình cao $\geq 28\text{m}$ 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.

6. 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	14.163,1	1,42
1.1	UBND xã Ea Drông	1.869	0,19
1.2	Đất y tế xã Ea Drông	1.528,32	0,15
1.3	Đất bưu điện Ea Drông	166,07	0,02
1.4	Đất trụ sở TT xã	599,71	0,06
1.5	Chợ đầu mối xã (Buôn KMiên)	10.000	1,00
2	Đất sinh hoạt cộng đồng	16.269,02	1,63
2.1	Nhà SHCĐ Buôn Trấp	731,52	0,07
2.2	Nhà SHCĐ Buôn Klat A	253,2	0,03
2.3	Nhà SHCĐ Buôn Klat B	327,49	0,03
2.4	Nhà SHCĐ Buôn Klat C	304,0	0,03
2.5	Nhà SHCĐ Buôn ALê Gõ	348,18	0,03
2.6	Nhà SHCĐ Buôn H'Nê	300,00	0,03
2.7	Nhà SHCĐ Buôn Pheo	315,23	0,03
2.8	Nhà SHCĐ Buôn Tung Krăk	300	0,03
2.9	Nhà SHCĐ Buôn Dhu	300	0,03
2.10	Nhà SHCĐ Buôn Sing A	300	0,03
2.11	Nhà SHCĐ Buôn Sing B	300	0,03
2.12	Nhà SHCĐ Buôn Kmiên	300	0,03
2.13	Nhà SHCĐ Buôn Ea Kjoh A	455,68	0,05
2.14	Nhà SHCĐ Buôn Ea Kjoh B	300	0,03
2.15	Nhà SHCĐ thôn Ea Kung	3.430,59	0,34
2.16	Nhà SHCĐ thôn 5	976,58	0,10
2.17	Nhà SHCĐ thôn 6	882,9	0,09
2.18	Nhà SHCĐ thôn 7	1.087,88	0,11
2.19	Nhà SHCĐ thôn 8	2.629,38	0,26
2.20	Nhà SHCĐ thôn 9	903,01	0,09

2.21	Nhà văn hóa xã Ea Drông	1.523,38	0,15
3	Đất giáo dục	23.983,3	2,40
3.1	TrườngTHCS Tô Vĩnh Diện	8.565,0	0,86
3.2	TrườngTH Trần Quốc Toản (Klat C)	5.049,45	0,50
3.3	TrườngTH Nơ Trang Long (Buôn Sing A)	4.676,59	0,47
3.4	Trường mẫu giáo Hoa Cau (Buôn Sing A)	2.101,05	0,21
3.5	Trường mẫu giáo Hoa Cau (thôn 8)	957,73	0,10
3.6	Trường mẫu giáo Hoa Tăng Bi	2.059,93	0,21
3.7	Khu tập thể giáo viên	573,55	0,06
Tổng cộng		54.415,42	5,44

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 tối thiểu 1.869,0 m².

+ 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

Hiện nay hệ thống đất giáo dục đã đảm bảo nhu cầu thiết yếu tại địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ trên địa bàn xã. Đến năm 2035 đất giáo dục trên địa bàn xã có quy mô 2,40 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

- Trung tâm y tế xã bố trí tại trung tâm xã quy mô 0,15 ha, vị trí nằm trên địa bàn Buôn Tung Krăk, 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

Công trình hiện trạng bố trí tại trung tâm xã quy mô 0,02 ha, đảm bảo nhu cầu phát triển. 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

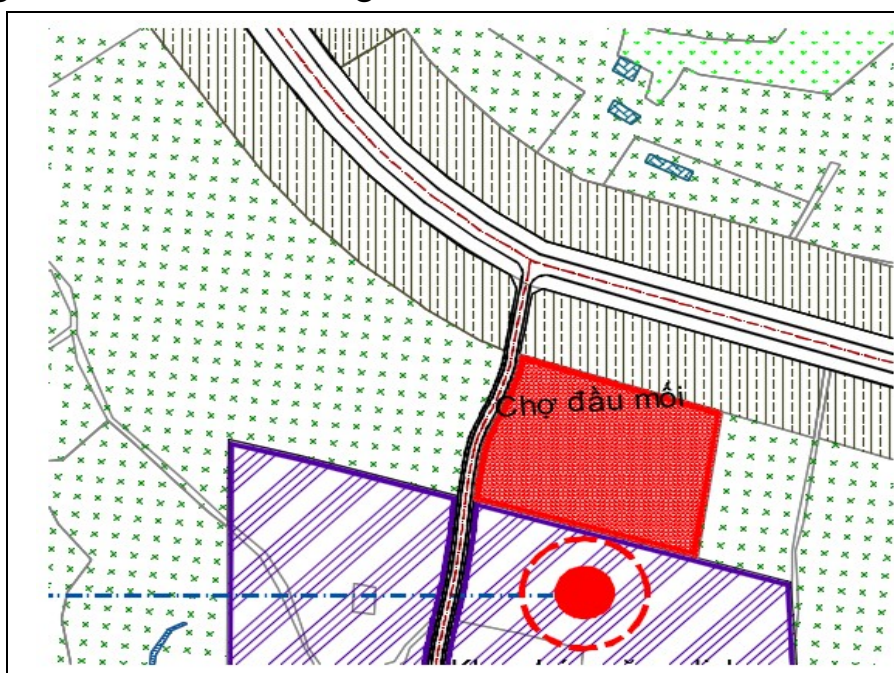
Nhà văn hóa khu trung tâm xã quy hoạch mới đạt chuẩn. Toàn xã hiện nay có 18/19 thôn buôn có nhà văn hóa thôn (*nhà sinh hoạt cộng đồng*), định hướng đến năm 2035 các thôn buôn đều có nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, quy mô đất văn hóa đến năm 2035 là 1,63 ha.

+ 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

Đầu tư xây dựng chợ tại Buôn KMiên với quy mô 1,0 ha. Cần đầu tư 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.



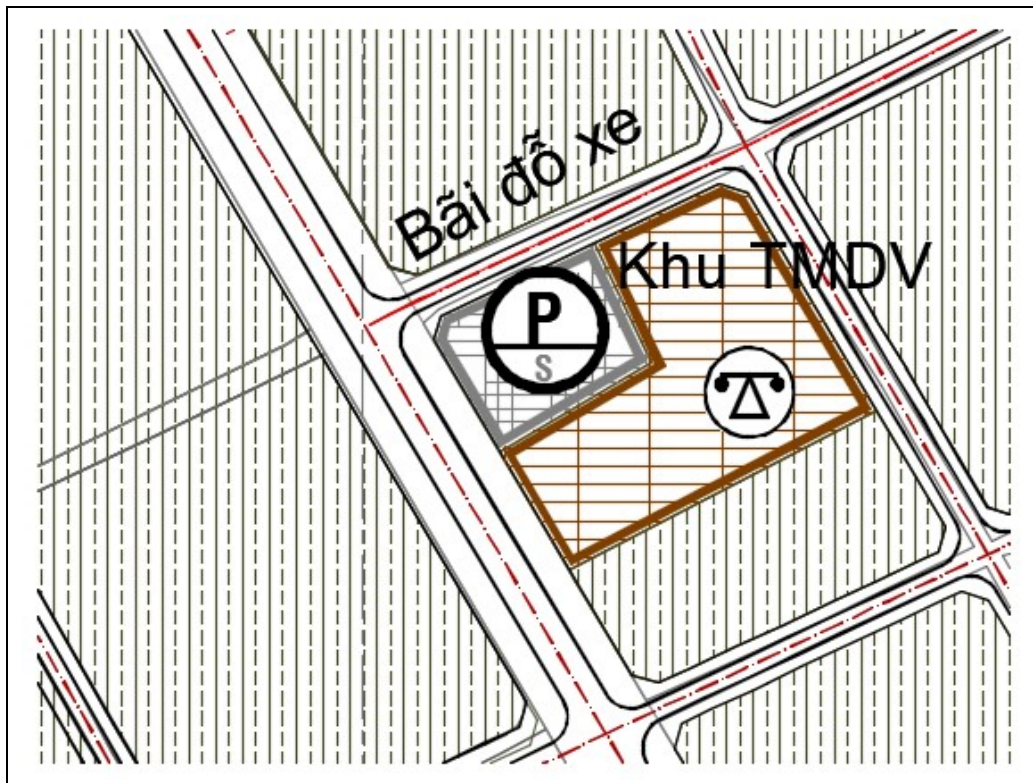
g. Công trình thương mại dịch vụ

Kêu gọi các doanh nghiệp, các nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư phát triển dịch vụ thương mại trên địa bàn xã tại Buôn H'Nê (Tiểu học Trần Quốc Toàn) với quy mô 0,18 ha, khu thương mại dịch vụ tại Buôn Sing với quy mô 3,46 ha và khu thương mại dịch vụ tại trung tâm xã thuộc Buôn Klat với quy mô 0,48 ha.

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 đối với các trục đường có lộ giới < 28m, 6m với các trục đường có lộ giới > 28m. Khoảng lùi sau 4m.

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



h. Công trình an ninh quốc phòng

Quy hoạch mới trụ sở Trụ sở công an xã Ea Drông (đất phân hiệu trường Trần Quốc Toàn Buôn H'Nê) quy mô 0,17 ha, đến năm 2035 quy mô đất an ninh quốc phòng là 0,17 ha.

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.

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

Hiện tại toàn xã có 1 khu cây xanh thể dục thể thao phân bố tại khu trung tâm. 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 với quy mô 14,52 ha (36,75m²/người)

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

Định hướng đến năm 2035 quy mô đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trong đó:

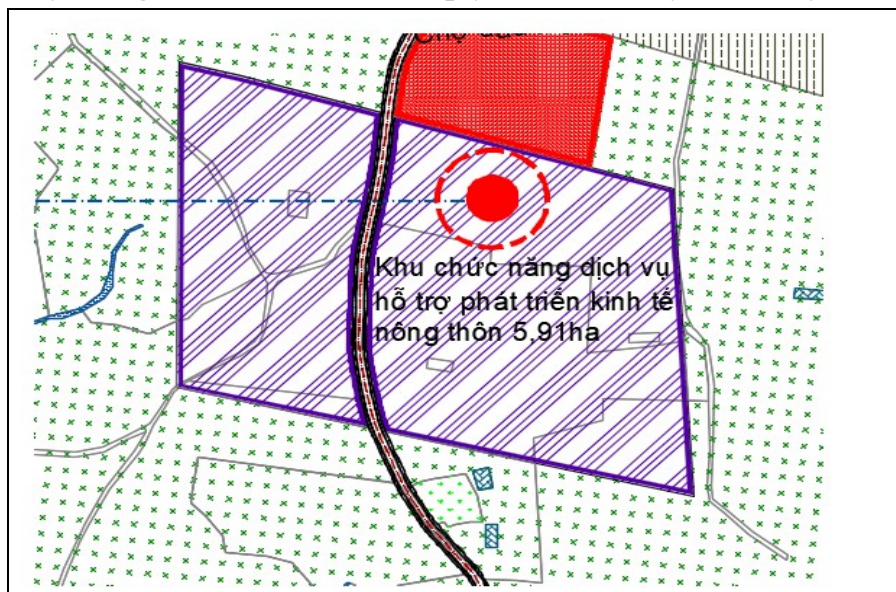
- Phía Đông Nam xã thuộc Buôn Kmiên quy hoạch khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn phân bố gần trục đường trên tuyến đường liên xã đi xã Phú Xuân huyện Krông Năng với quy mô 5,91 ha và khu chế biến nông sản tại thôn 7 hỗ trợ cho các dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông nghiệp quy mô 2,00 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.

1. 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 7. Đất sản xuất

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:

* *Đất trồng lúa*: Diện tích đất trồng lúa đến năm 2035 là 330,44 ha, được trồng chủ yếu là các giống lúa thơm có chất lượng cao phân bố rải rác trên địa bàn xã. Ngoài ra còn phát triển tập trung sản xuất lúa 2 vụ tại các khu vực như sau:

- Vùng trồng lúa thôn 5, 6 diện tích khoảng 39,0 ha.
- Vùng trồng lúa Buôn Klat, diện tích khoảng 26,50 ha.
- Vùng trồng lúa Buôn Tung Krăk và Buôn Ea Kjoh, diện tích khoảng 83,95 ha.

* *Đất trồng trọt khác*: gồm cây lâu năm, hàng năm (*cà phê, tiêu, sầu riêng, hoa màu...*). Diện tích đất trồng trọt khác đến năm 2035 là 3.797,53 ha. Định hướng phát triển các vùng trồng tập trung như sau:

- Phát triển vùng trồng cây hoa màu tại khu vực thôn 8 (giáp xã Ea Siên và xã Cư Huê huyện Ea Kar) , diện tích khoảng 180,0 ha.
- Phát triển vùng trồng Cà phê xen cây Sầu riêng tại khu vực Buôn Klat (giáp xã Phú Xuân và xã Ea Hồ huyện Krông Năng), diện tích khoảng 455,0 ha.
- Phát triển vùng trồng Cà phê xen cây Tiêu tại khu vực phía Tây Nam xã (giáp xã Ea Blang), diện tích khoảng 200,0 ha.
- Phát triển vùng trồng Cà phê xen cây Mắc ca tại khu vực phía Tây Nam xã (giáp xã Ea Blang), diện tích khoảng 200,0 ha.

* *Nuôi trồng thủy hải sản*: Đẩy mạnh phát triển trồng thủy sản trên 29,92 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...*), phát triển nuôi thêm một số loại thủy sản mới như: ếch, baba, lươn... trên diện tích ao hồ của các hộ gia đình để nâng cao thu nhập. Tạo điều kiện thuận lợi để các hộ gia đình, các tổ chức tiếp cận được nguồn vốn ưu đãi cho phát triển nuôi trồng thủy sản.

* *Đất nông nghiệp khác*: Diện tích đất nông nghiệp khác đến năm 2035 là 51,63 ha. Trong đó chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp công nghệ cao quy mô 45,80 ha và đất trang trại với quy mô 5,83 ha.

Điều 8. Các khu vực cấm xây dựng

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

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

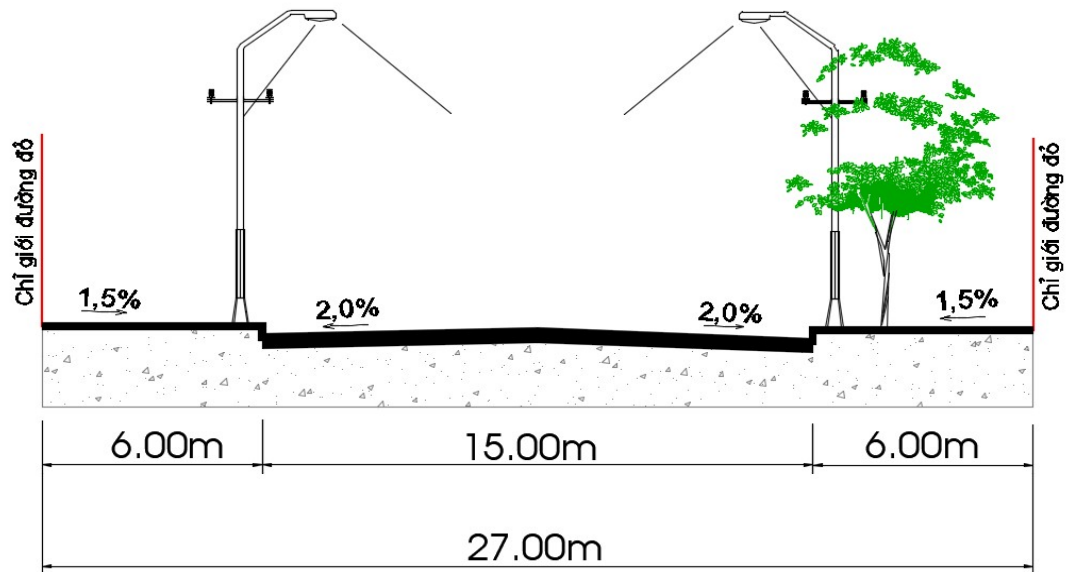
Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, hè đường, biển báo giao thông, hệ

thống thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, đường ống, cây xanh.

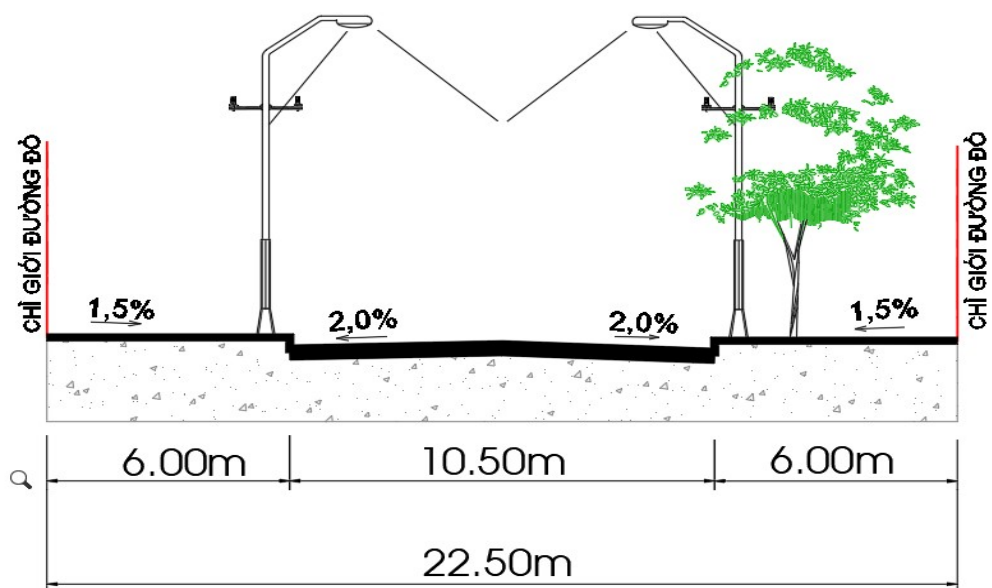
1. Giao thông:

1.1. Giao thông đối ngoại

- 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, 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 15,0m, hành lang an toàn mỗi bên 6,0m.



- Tuyến đường liên xã Ea Siên - Ea Đrông - Phú Xuân; Ea Blang – cây xăng Ama Linh; Đường giao thông Thôn 6 (Từ cổng văn hóa Thôn 6 tới ranh giới xã Ea Blang) mặt cắt 2-2, lộ giới 22,5m, lòng đường 7,5m hành lang bảo vệ 2 bên mỗi bên rộng 7,5m. Theo quy hoạch chung thị xã.



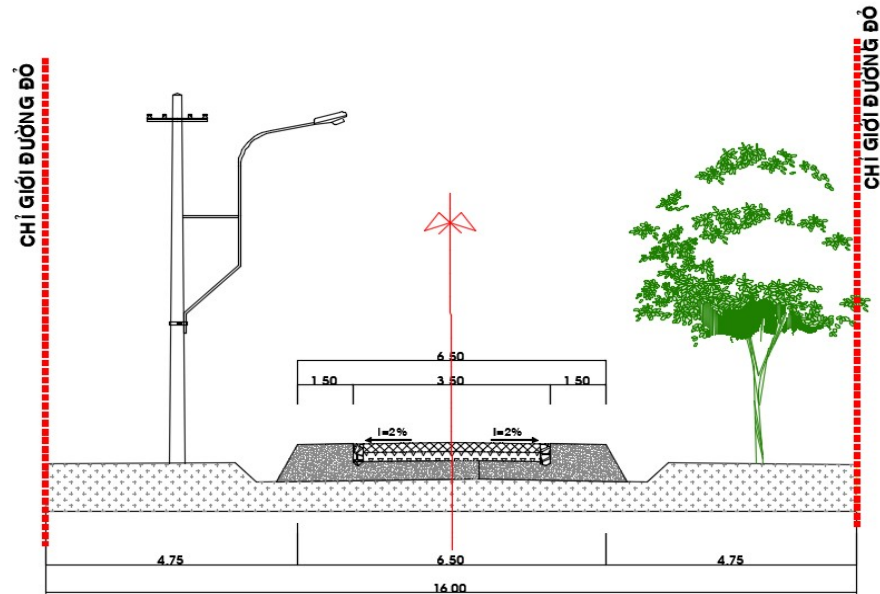
1.2. Giao thông đối nội

* Tuyến đường liên thôn mặt cắt 3-3. Cấp thiết kế tối thiểu cấp B, 1 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%.

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

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới): $B = 16 \text{ m}$.

+ 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.

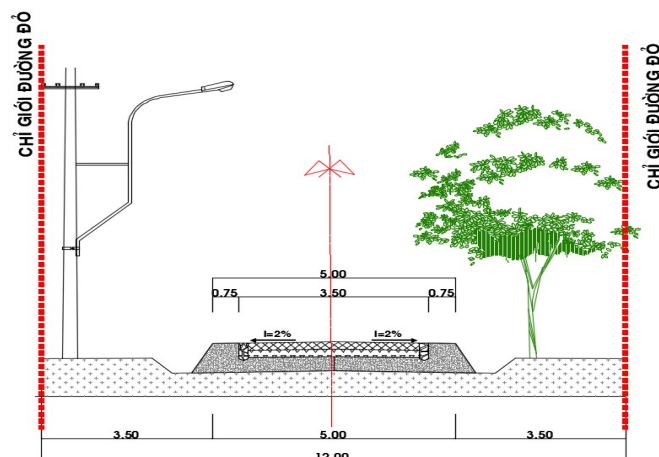


* Tuyến đường nội thôn xóm, mặt cắt 4-4. Cấp thiết kế tối thiểu cấp D, 1 làn xe, mặt đường bằng BTN, BTXM hoặc láng nhựa 100%.

- Định hướng quy hoạch các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đường nội thôn xóm trên địa bàn xã Ea Drông 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.

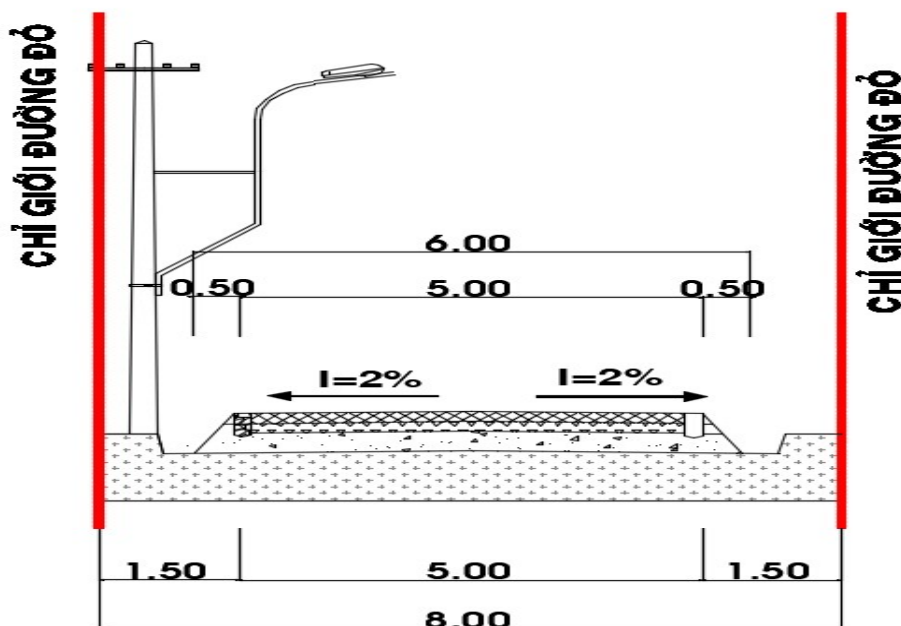


* Đường nội đồng mặt cắt 5 - 5. Cấp thiết kế tối thiểu cấp C, 2 làn xe, mặt đường bằng BTXM.

- Định hướng quy hoạch các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đường nội đồng trên địa bàn xã Ea Drông 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	Lộ giới	Chiều dài (m)
A	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI định hướng theo quy hoạch chung thị xã)				
1	Tuyến 1: Đường liên xã đi Xã Ea Hồ - Ea Drông - Xã Phú Xuân	1-1	Cấp IV - mn	27	8.974
2	Tuyến 2: Đường liên xã đi Ea Blang – Đất ở bố trí cho đồng bào dân tộc Buôn Klat C	1-1	Cấp IV - mn	27	674
3	Tuyến 3: Đường liên xã Ea Blang - nhà SHCD buôn Clat C	2-2	Cấp IV, V - mn	22,5	1.745
4	Tuyến 4: Đường liên xã Thôn 6 (Từ cổng Văn hóa Thôn 6 tới ranh giới Ea Blang)	2-2	Cấp IV, V - mn	22,5	3.425

5	Tuyến 5: Đường liên xã đi Xã Ea Siên và Xã Phú Xuân	2-2	Cấp IV, V - mn	22,5	6.498
6	Tuyến 6: Đường liên xã Ea Blang - Cây xăng Ama Linh	2-2	Cấp IV, V - mn	22,5	1.349
7	Tuyến 7: Từ Buôn Sing A - đến giáp xã Ea Siên	2-2	Cấp IV, V - mn	22,5	4.202
B	GIAO THÔNG NỘI				
1	Đường liên thôn, buôn	3-3	Giao thông cấp B	16	15.307
2	Đường ngõ, xóm	4-4	Giao thông cấp D	12	27.942
3	Đường nội đồng	5-5	Giao thông cấp C	8	21.953

2. Cấp nước

- Sử dụng nguồn nước từ giếng khoan đưa về trạm xử lý đặt tại Buôn KLat.

- Định hướng cấp nước

+ Dây chuyền công nghệ xử lý nước ngầm đề xuất

+ Xây dựng mạng lưới đường ống chính khu vực có đường kính từ D110

+ Đường ống nối với các hộ tiêu thụ có đường kính $D \leq 65\text{mm}$.

+ Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng nhánh sao cho hiệu quả kinh tế kỹ thuật nhất.

+ Quy hoạch mạng lưới đường ống cấp nước theo quy hoạch giao thông và sử dụng đất đến năm 2035 và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội của xã để dự kiến điểm đầu, đường kính, chiều dài các tuyến ống truyền dẫn, phân phối..

3. Cấp điện

Nguồn điện: Xã Ea Đrông hiện đang được cấp điện từ trạm 110/22kV thị xã Buôn Hồ, 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 trục 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 led tiết kiệm năng lượng, phù hợp với kiến trúc không gian của xã, đảm bảo độ sáng theo tiêu chuẩn.

Hiện tại trên địa bàn xã có 16 trạm biến áp với tổng quy mô 2245 KVA. Đến năm 2035 đầu tư thêm công suất 3144 KVA trong đó bố trí 2 trạm chuyên dùng cho khu tiểu thủ công nghiệp với tổng công suất 900 KVA, đầu tư thêm 2244 KVA cho các trạm công cộng.

4. Thoát nước mặt

- 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.

- Chọn mương thoát nước hình thang 800x1200 xây dựng bám dọc theo hệ thống giao thông thị xã, liên xã. Khu vực trung tâm xã, trung tâm thôn, các trục đường chính xây dựng mương thoát nước hình thang 400x600; 600x800; 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.

5. Thoát nước thải

Hiện tại nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cục bộ và tận dụng khả năng tự làm sạch của hệ thống ao hồ tự nhiên. Sau này từng bước cải tạo, xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

- + Các bể tự hoại tại từng gia đình là hạng mục xử lý nước thải tại chỗ rất quan trọng, 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 vào hệ thống thoát nước.

- + Nước thải sản xuất tại các cơ sở sản xuất TTCN sẽ được xử lý đạt yêu cầu về chất lượng nước thải theo quy định thì được phép thải ra môi trường tự nhiên. 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.

6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công cộng, chất thải rắn

thông thường của khu tiểu thủ công nghiệp và trung tâm y tế sẽ được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn trên toàn thị xã đặt tại Buôn Trấp.

+ Trên địa bàn xã có 1 bãi rác của thị xã quy mô 3,91 ha tại Buôn Trấp. Phục vụ nhu cầu của thị xã đến năm 2035 quy hoạch mở rộng với tổng quy mô 19,54 ha. Quy hoạch mới bãi trung chuyển chất thải rắn tại thôn 7 với quy mô 0,05 ha.

- Hiện trạng trên địa bàn xã có 7 nghĩa trang hiện hữu. Định hướng giai đoạn 2021 - 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, cây xanh cảnh quan đảm bảo an toàn môi trường.

Nghĩa trang thị xã thuộc xã Ea Blang, cách trung tâm xã Ea Drông khoảng 3km. Định hướng giai đoạn 2031 trở đi sau khi nghĩa trang thị xã đi vào hoạt động sẽ chuyển dân hoạt động mai táng của xã qua nghĩa trang thị xã. Khuyến khích, vận động theo hình thức hỏa táng khi khu vực hỏa táng tại nghĩa trang thị xã được hình thành.

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 thực hiện đúng theo quy định.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Ea Drông 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 Drông:

- 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 Drông, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035.