

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

DỰ THẢO NHIỆM VỤ

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
THỊ TRẤN EA DRĂNG, HUYỆN EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK
ĐẾN NĂM 2040

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG
TRƯỞNG PHÒNG

Hà Nội, ngày tháng năm 2024
ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG PHÁT
TRIỂN NÔNG THÔN
GIÁM ĐỐC

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Huyện Ea H'Leo là huyện nằm phía Bắc tỉnh Đắk Lắk trên trục QL.14, là điểm nối giữa trung tâm tỉnh Đắk Lắk – TP. Buôn Ma Thuột – với Bắc Tây Nguyên (tỉnh Gia Lai, Kon Tum) và trong thời gian tới cũng là điểm nối khu vực Đông và Tây, gần cửa khẩu Đắk Ruê với cảng Vũng Rô thông qua TL15 và QL.25, hình thành hướng phát triển kinh tế giữa khu vực Tây Nguyên với khu vực ven biển Trung Bộ. Là một huyện có điều kiện đất đai rất đa dạng từ đất đỏ Bazan thích hợp cho trồng cây công nghiệp cho đến đất phù sa màu mỡ thích hợp phát triển cây lương thực, thực phẩm; thảm thực vật đa dạng và phong phú, không chỉ có lợi về mặt kinh tế mà có tác dụng lớn về môi trường sinh thái. Trong những năm gần đây, ngoài những lợi thế về đất đai thổ nhưỡng và phát triển các loại cây công nghiệp mang lại giá trị cho huyện thì phát triển năng lượng tái tạo đang là động lực phát triển kinh tế quan trọng của huyện. Cánh đồng điện gió tại xã Dliê Yang gồm 12 trụ turbines quạt gió cao khoảng 93m-105 m & 84 trụ turbines điện gió trên địa bàn 3 xã Ea Nam, Dliê Yang, Ea Khal do Công ty Trung Nam thực hiện nay đã đi vào hoạt động và là nơi thu hút nhiều khách tham quan. Và cũng là một trong những động lực thu hút và phát triển các ngành nghề kinh tế đóng góp cho phát triển kinh tế xã hội của huyện

Thị trấn Ea Drăng được xác định là đô thị cửa ngõ phía Bắc tỉnh Đắk Lắk, là trung tâm tiểu vùng Đông Bắc tỉnh, gần với trục hành lang QL.14, cao tốc Ngọc Hồi – Chơn Thành, trục liên kết Đông – Tây (Tỉnh lộ 15), trực tiếp thông thương hàng hóa ra khu vực cảng biển.

Thị trấn Ea Drăng được thành lập theo Nghị định số 04/1998/NĐ-CP của Chính phủ trên cơ sở 1.688 ha diện tích tự nhiên và 12.275 nhân khẩu của Ea Khal. Đến nay Ea Drăng đã có những bước phát triển mạnh về kinh tế - xã hội, chất lượng cuộc sống của người dân đô thị nâng lên nhiều mặt.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng và đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 13/12/2016, xác định thị trấn Ea Drăng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục của huyện. Với quy mô diện tích nghiên cứu 1.633ha, trong đó phạm vi thiết kế đô thị là 853,5 ha và quy mô dân số đến năm 2030 là 50.000 người. Đến nay, quy hoạch cơ bản triển khai ra thực địa với tỷ lệ lấp đầy khoảng 60% với sự hình thành khu trung tâm hành chính huyện, các khu dân cư đô thị. Bước đầu đã tạo dựng được khu đô thị phía Bắc của tỉnh với không gian kiến trúc hài hòa với thiên nhiên và con người địa phương.

Kế thừa hiện trạng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực đô thị hiện hữu trước đây đã thực hiện theo quy hoạch, diện mạo của khu vực thị trấn Ea Drăng đã thay đổi đáng kể, hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc và các hạ tầng xã hội được tập trung đầu tư. Trong thời gian qua, bằng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, ngân sách huyện, nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu đã và đang được đầu tư xây dựng như: Dự án nâng cấp các tuyến đường nội thị trấn Ea Drăng, mở mới các tuyến đường khu trung tâm hành chính huyện, Hạ tầng kỹ thuật khu vực chợ Trung tâm thị trấn Ea Drăng,...

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch có nhiều hạn chế, bất cập; một số định hướng phát triển về kết cấu hạ tầng kỹ thuật - xã hội chưa phù hợp với tình hình thực tế; hệ thống hạ tầng giao thông, thoát nước chưa phù hợp so với hiện trạng, chưa khớp nối giữa các quy hoạch chi tiết); một số khu vực quy hoạch chức năng sử dụng đất chưa phù hợp gây khó khăn trong vấn đề quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch, như:

- Quy hoạch đã duyệt có một số tiêu chí không phù hợp với quy chuẩn QCVN:01/2021 mới ban hành.

- Quy hoạch đã duyệt chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của huyện được phê duyệt tại Quyết định số 1314/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk.

- Hiện nay Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021 -2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. Theo đó các định hướng phát triển của huyện Ea H'leo được xác định trong Quy hoạch tỉnh đòi hỏi cần phải có các quỹ đất để đáp ứng một số chức năng mới được đề xuất mà trong đồ án cũ chưa được đề cập. Bên cạnh đó với vị trí địa lý tương đối thuận lợi nhưng thị trấn Ea Drăng chưa phát huy vai trò là đô thị cửa ngõ phía Bắc của tỉnh, chưa phát huy để trở thành động lực cho khu vực phía Bắc của tỉnh do chưa thu hút được các dự án trọng điểm làm động lực phát triển cho đô thị.

- Đặc biệt trong những năm qua với những yếu tố bối cảnh tác động mới so với thời điểm 2016, một số dự án lớn của tỉnh đã và đang thực hiện cùng với một số dự án phát triển kinh tế trên địa bàn huyện trong những năm gần đây đã tác động không nhỏ đến tình hình phát triển kinh tế xã hội và mang những động lực phát triển các ngành kinh tế trên địa bàn huyện. Các động lực phát triển nhanh hơn như công nghiệp dịch vụ...so với dự báo trong Quy hoạch 2016, dân số lao động cũng thu hút nhanh, yêu cầu mới của cực tăng trưởng phía Bắc về vai trò vị thế hướng đến là thị xã đô thị loại III cần có bước đi lộ trình sớm. Các bất cập trong định hướng của Quy hoạch 2016 cần được giải quyết đó là:

- (1) Quy mô, chức năng, vai trò

- (2) Liên kết không gian trong hệ thống đô thị phía Bắc

- (3) Là trung tâm động lực có quan hệ mật thiết với các chức năng công nghiệp, dịch vụ mới trên địa bàn huyện...từ đó làm thay đổi các chức năng trong đô thị và phát triển mở rộng quy mô.

Với những lý do trên, việc lập Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng là thực sự cần thiết để đáp ứng được yêu cầu phát triển của thị trấn cũng như khắc phục được những tồn tại trong quá trình phát triển của thị trấn trong những năm qua. Đáp ứng được các định hướng phát triển chung của tỉnh trong giai đoạn tới cũng như nhu cầu phát triển chung của huyện Ea H'Leo

2. Căn cứ để lập quy hoạch

a. Các văn bản pháp lý

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/6/2009;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014;

Nhiệm vụ: Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo tỉnh Đắk Lắk đến năm 2040

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14, ngày 24/11/2017;

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14, ngày 20/11/2018;

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2019 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 37/2010/NĐ-CP, ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 17/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Thông tư số 20/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD, ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Nghị quyết số 23-NQ/TW, ngày 6/10/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Tây Nguyên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Quyết định số 445/QĐ-TTg, ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh định hướng phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 241/QĐ-TTg, ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030;

Quyết định số 377/QĐ-TTg, ngày 04/05/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Tây Nguyên thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 1747/QĐ-TTg, ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 903/QĐ-UBND, ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Đắk Lắk giai đoạn đến năm 2030;

Quyết định số 3687/QĐ-UBND, ngày 13/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030.

Quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Công văn số 891/SXD-QHKT, ngày 23/4/2024 của Sở Xây dựng và UBND huyện Ea H'leo (Báo cáo số 161/BC-UBND ngày 19/3/2024) về việc đề xuất chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk;

Công văn số 4120/UBND-CN của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh quy hoạch tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng

b. Các nguồn tài liệu, số liệu khác

Niên giám thống kê của thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về hiện trạng khu vực nghiên cứu và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

Tài liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành.

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/25.000, 1/10.000, 1/5.000 của vùng nghiên cứu và bản đồ đo đạc liên quan trực tiếp do chủ đầu tư cung cấp.

3. Mục tiêu quy hoạch

a. Mục tiêu chung

Cụ thể hoá Quy hoạch Tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 cũng như các quy hoạch chuyên ngành trên địa bàn huyện và tỉnh Đắk Lắk.

Xây dựng thị trấn Ea Drăng trở thành động lực phát triển kinh tế của Tiểu vùng phía Bắc của Tỉnh (sau thị xã Buôn Hồ), mang dấu ấn đậm nét của tiểu vùng Tây Nguyên; phát triển đô thị xanh, hạ tầng theo hướng đồng bộ, hiện đại, thông minh, bảo đảm phát triển bền vững.

b. Mục tiêu cụ thể

Nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch đô thị, trong đó bao gồm việc cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung và rà soát, đề xuất các điều chỉnh cần thiết đối với các khu chức năng để phát huy tiềm năng và lợi thế tổng thể của toàn đô thị; phát triển tốt những ngành kinh tế mũi nhọn, trong mối tương quan bền vững tổng thể và hài hòa của toàn nền kinh tế, môi trường và xã hội.

Phát triển đô thị bền vững, hiện đại, mang bản sắc địa phương, lấy chất lượng sống của cộng đồng dân cư làm nền tảng, hướng đến xây dựng thị trấn Ea Drăng trở thành một đô thị cửa ngõ mang nhiều dấu ấn về bản sắc văn hóa của Đắk Lắk, vừa hiện đại là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của huyện Ea H'leo; kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng giao thông vận tải, vừa đảm bảo tầm nhìn và chiến lược dài hạn; vừa định hướng, tạo điều kiện khả thi để thực hiện các giải pháp cho các vấn đề đô thị như dân số, nhà ở, hạ tầng, giao thông, môi trường,... một cách hiệu quả và đồng bộ trong ngắn hạn và trung hạn.

Tạo cơ sở pháp lý về quy hoạch để triển khai các bước tiếp theo của công tác quản lý đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội theo quy hoạch.

II. PHẦN NỘI DUNG NGHIÊN CỨU

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu quy hoạch

Để có định hướng và tầm nhìn dài hạn thị trấn Ea Drăng trong tương lai, đồng thời có sự liên kết chặt chẽ với các khu vực chức năng Đô thị, tạo động lực tiền đề cho Ea Drăng phát triển theo đúng vai trò chức năng là đô thị cửa ngõ phía Bắc tỉnh Đắk Lắk. Trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng lần này, chúng ta cần xác định ranh giới phạm vi nghiên cứu quy hoạch là toàn thể diện tích của thị trấn Ea Drăng với tổng diện tích là 1.633 ha. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp xã Ea Ral, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.
- Phía Nam: Giáp xã Ea Khal, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.
- Phía Tây: Giáp xã Ea Khai, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk;
- Phía Đông: Giáp xã Die Yang, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

b. Quy mô đất đai

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 1.633ha.
- Quy mô dân số
- + Quy mô dân số hiện trạng (số liệu năm 2023): 20.645 người;
- + Giai đoạn đến năm 2030: Dự kiến khoảng 30.000 - 32.000 người;
- + Giai đoạn đến năm 2040: Dự kiến khoảng 46.000 - 50.000 người

Chỉ tiêu dự báo quy mô dân số qua các giai đoạn sẽ được cụ thể hóa và điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch cho phù hợp.

c. Thời hạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2040.

2. Đánh giá sơ bộ về điều kiện hiện trạng

2.1 Điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

Địa hình thị trấn Ea Drăng dạng đồi núi khá phức tạp, bị chia cắt mạnh bởi hệ thống khe suối. Độ cao địa hình trung bình từ 524m đến 658m so với mặt nước biển. Hướng dốc địa hình tập trung về phía lòng hồ Ea Drăng. Độ dốc trung bình 7% - 30%

b. Khí hậu: Thị trấn Ea Drăng là khu vực miền trung cao nguyên chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang tính chất khí hậu cao nguyên nhiệt đới ẩm, có xen kẽ khí hậu thung lũng, mỗi năm có hai mùa rõ rệt mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 11, tập trung 85% lượng mưa hàng năm và mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa không đáng kể. Thời tiết khí hậu khu vực được đặc trưng bởi các thông số sau:

Nhiệt độ bình quân trong năm là 21,7 oC, nhiệt độ cao nhất trung bình hàng năm 36,6 oC, nhiệt độ thấp nhất trung bình hàng năm 11,5 oC; tháng có nhiệt độ bình quân cao nhất là tháng 4; tháng có nhiệt độ bình quân thấp nhất là tháng 12.

Bình quân tổng số giờ nắng chiếu sáng/năm từ 1.600-2.300 giờ.

Nhiệm vụ: Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo tỉnh Đắk Lắk đến năm 2040

Lượng mưa bình quân hàng năm từ 1.600 đến 1.608,81 mm; lượng mưa trung bình cao nhất là 3.000 mm

Độ ẩm không khí trung bình năm 85%, độ ẩm không khí trung bình năm cao nhất 95%, độ ẩm không khí trung bình năm thấp nhất 70%. Độ bốc hơi mùa khô từ 14,6 đến 15,7mm/ngày, độ bốc hơi mùa mưa từ 1,5 đến 1,7 mm/ngày.

Hướng gió thịnh mùa mưa là gió Tây Nam, gió nhẹ tốc độ gió từ 1,8 đến 3,0 m/s. Hướng gió thịnh mùa khô là gió Đông Bắc với tốc độ gió từ 2,8 đến 3,8 m/s.

Khu vực ít chịu ảnh hưởng của bão.

c. Thủy văn

Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ thủy văn suối Ea Drăng và hồ Ea Drăng.

d. Đánh giá chung về đặc điểm, điều kiện tự nhiên

Thị trấn Ea Drăng thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khí hậu ôn hoà, có lượng mưa lớn, nắng nhiều rất phù hợp cho các thảm thực vật tái sinh và phát triển nhanh tạo môi trường sống tốt cho các loài động vật, thực vật sinh sôi, nảy nở.

Đất đai rộng lớn, màu mỡ thuận lợi cho phát triển nông – lâm – nghiệp, các loại cây công nghiệp ngắn và dài ngày, làm nguồn nguyên liệu phong phú cho các ngành công nghiệp chế biến.

Trên cơ sở thực tế phát triển dân cư những năm qua trên địa bàn của huyện Ea H'leo, khu vực lập quy hoạch điều chỉnh xây dựng Thị trấn Ea Drăng, kết hợp với các tài liệu, số liệu điều tra, theo dõi của các ngành địa chất thủy văn, khí tượng thủy văn, thì các điều kiện thiên nhiên, đặc điểm địa hình không tác động bất lợi đến sự hình thành, phát triển đô thị của Thị trấn Ea Drăng.

2. Đánh giá sơ bộ về hiện trạng khu vực lập quy hoạch

a. Về phát triển kinh tế xã hội

Nhìn chung, tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong giai đoạn 2016-2020 duy trì được xu hướng tích cực, thương mại – dịch vụ tăng trưởng tốt, đóng góp nhiều cho tăng trưởng chung của huyện. Tuy nhiên, dưới tác động của suy thoái kinh tế nói chung, giá cả các mặt hàng chủ lực của huyện nói riêng thường lên xuống bấp bênh và giảm qua các năm; nhất là sự sụt giảm của lĩnh vực công nghiệp - xây dựng đã ảnh hưởng nhiều đến tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế chung của huyện. Quá trình phát triển kinh tế vẫn còn phụ thuộc nhiều vào sản xuất nông nghiệp trong điều kiện sản xuất còn khá giản đơn, chịu tác động lớn của điều kiện khí hậu tự nhiên và chủ yếu phát triển sản xuất theo chiều rộng, cần đẩy mạnh phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất trên một diện tích.

b. Về hiện trạng dân cư

Thị trấn Ea Drăng có dân số năm 2023 là 20.645 người, mật độ trung bình 1264 ng/km² so với mức dự báo 32.000 người đến năm 2020 theo Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 UBND tỉnh Đắk Lắk, mật độ dân số trung bình khu vực 3.749,5/km². Mức tăng trưởng dân số trung bình đạt 8,22%.

Tình hình tăng giảm dân số và phân bố dân cư không đồng đều ở các hướng phát triển, các khu vực của đô thị.

c. Về hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn thị trấn là 1.632 ha. Trong đó

- + Đất nông nghiệp chiếm 1.235 ha
- + Đất lâm nghiệp chiếm 0,89 ha
- + Đất chuyên dùng 237 ha.
- + Đất ở đô thị: 123 ha chiếm 0,09%

d. Về hiện trạng hạ tầng xã hội

Các công trình hạ tầng xã hội đã từng bước được nâng cấp, tuy nhiên vẫn còn nhiều công trình chưa được đầu tư. Quy mô đất đai xây dựng công trình nhìn chung, đáp ứng được tiêu chuẩn để đầu tư xây dựng

Công trình hành chính gồm các công trình hành chính cấp huyện và công trình hành chính cấp thị trấn.

Công trình tâm văn hóa – TDTT gồm nhà văn hóa huyện nằm trong Trung tâm hành chính và sân vận động huyện.

Công trình thương mại dịch vụ: chợ trung tâm huyện (chợ 82), nằm trên trục đường QL14, định hướng trong tương lai hình thành trung tâm mua sắm kết hợp phố đi bộ tạo điểm nhấn và sức sống về ban đêm cho khu vực.

Công trình giáo dục: gồm có trung tâm Bồi dưỡng chính trị, trường phổ thông dân tộc nội trú, Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp (nằm phía Bắc), trường THPT Ea H'Leo (tại vị trí ngã ba giữa TL15 và đường Trường Chinh); các công trình này đã được xây dựng kiên cố cao từ 1-3 tầng, quy mô phục vụ đảm bảo cho phát triển và hệ thống các trường THCS và trường Tiểu học, mầm non.

Công trình y tế: Bệnh viện đa khoa huyện tại ngã ba đường Phạm Văn Đồng và TL15, quy mô 50 giường, trung tâm y tế huyện, trạm y tế thị trấn. Cán bộ y tế cơ sở được tăng cường để chăm sóc sức khỏe trực tiếp cho nhân dân. Đội ngũ y, bác sĩ ngày càng được bổ sung và chuẩn hóa, cơ sở vật chất, trang thiết bị đáp ứng tốt nhu cầu khám, chữa bệnh cho nhân dân trên địa bàn huyện. Công tác phòng, chống dịch thường xuyên được chú trọng, triển khai thực hiện tốt và đạt hiệu quả các chương trình y tế Quốc gia.

Công trình nhà ở: Nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại xây dựng dọc theo tuyến QL 14 chiều cao từ 1-3 tầng. Khu vực ở còn lại chủ yếu là kiểu nhà vườn.

*** Đánh giá:** Nhìn chung các công trình cơ quan, công cộng trong khu vực đã thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt (năm 2016), ngoài ra điều chỉnh chức năng sử dụng đối với một số khu vực: Trung tâm hành chính tập trung huyện, Đất quân sự, Tòa án, Huyện đội (cũ), Công an huyện (cũ), các khu đất ở dân cư mới ở các tổ dân phố. Cập nhật bổ sung Trụ sở Công an huyện mới, các Trụ sở ngân hàng, bổ sung công trình tôn giáo Chùa Phước Viên tại khu vực gần cụm CN phía Bắc của thị trấn

e. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng giao thông:

+ Quốc lộ 14: đoạn qua thị trấn dài 6,81 km đạt tiêu chuẩn cấp III miền núi, mặt nhựa, Đoạn qua trung tâm thị trấn có bề rộng nền đường 14 -23m. Đây là tuyến giao thông huyết mạch của huyện, có vai trò rất quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, cũng như sự giao lưu trao đổi hàng hóa với nội bộ tỉnh Đắk Lắk đi qua các huyện Krông Búk, Cư Mgar và thành phố Buôn Ma Thuột và kết nối với các tỉnh Tây Nguyên. Quốc lộ 14 cũng là tuyến kết nối liên xã giữa trung tâm huyện lỵ là thị trấn Ea Drăng với hầu hết các xã trong huyện: xã Ea H'Leo, xã Ea Ral, xã Ea Khal, xã Ea Nam.

+ Tỉnh lộ 15: (Đường Điện Biên Phủ - là Trục chính đô thị) đoạn qua trung tâm thị trấn có bề rộng nền đường 26m, đoạn ngoài trung tâm thị trấn có bề rộng nền đường 7,5m, đường cấp IV, hành lang an toàn đường 2x10m, mặt đường cấp phối đá dăm trải nhựa (ĐDN). TL15 vừa đóng vai trò tuyến giao thông liên tỉnh Đắk Lắk – Gia Lai, vừa đóng vai trò trục ngang chính trung tâm.

+ Hệ thống giao thông tĩnh: Bố trí 2 bến xe huyện quy mô 3,3 ha (Đã đầu tư được 01 bến xe diện tích khoảng 1,1ha).

+ Đường đô thị: tổng số 24 tuyến với tổng chiều dài 23,57 km, mặt đường từ 5,5 - 12 m, trong đó: mặt bê tông nhựa 2,44 km, đá dăm nhựa 20,75 km, bê tông xi măng 0,38 km, chủ yếu là đường đạt tiêu chuẩn cấp IV miền núi với chất lượng trung bình, còn lại một số trục đường đường cấp V chất lượng xấu

- Hiện trạng san nền thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa đã đầu tư 12,35 km. Hiện tại hệ thống thoát nước mưa đang hoạt động tốt, có hiệu quả, không gây ngập úng cho khu vực trung tâm huyện nói chung và khu vực lân cận công trình.

+ Thoát nước bản: Xây dựng các tuyến cống tự chảy dẫn nước bản D300mm đến D800mm dọc các trục đường đưa nước thải về các trạm bơm nước thải chuyên bậc. Xây dựng trạm bơm nước thải số 1 gần cầu Ea Khal hiện nay, công suất 750 m³/ng.đ. Xây dựng trạm bơm nước thải số 2 gần đập chắn trên đường Phạm Văn Đồng, công suất 250 m³/ng.đ. Xây dựng trạm bơm nước thải số 3 gần buôn Lê B, công suất 500 m³/ng.đ. Xây dựng các tuyến cống áp lực D300 và D 400 dọc trục đường 14 đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung. Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung công suất 3.000 m³/ng.đ tại phía tây nam thị trấn.

- Hiện trạng cấp nước: Đã xây dựng trạm xử lý nước ngầm, công suất 1800m³/ngày, đêm. Số hộ được dùng nước sạch là : 3214 hộ.

- Hiện trạng cấp điện: Thị trấn được cấp điện từ trạm 110/22kV Ea H'Leo công suất 40MVA đặt tại thị trấn. Mạng lưới chiếu sáng của thị trấn hiện nay mới chỉ được chiếu sáng khoảng 20 km. Dây chiếu sáng dùng cáp ngầm và được cấp từ trạm biến áp riêng (03 trạm), còn lại dùng nguồn điện của điện lực.

- Hiện trạng thoát nước thải và chất thải rắn: Khu vực trung tâm thị trấn có hệ thống thoát nước mưa và nước thải chung. Nước thải sinh hoạt của nhà ở và các công trình công cộng được xử lý cục bộ qua các bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống chung và thoát ra môi trường. Thị trấn chưa có trạm xử lý nước thải sinh hoạt. Ở các khu vực ngoài trung tâm, nước thải thoát theo địa hình tự nhiên và tự thấm xuống đất.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn được tập trung đến các điểm tập kết rồi theo xe chuyên dùng đổ về Khu xử lý CTR tập trung của huyện Ea H'Leo tại thôn 2 xã Ea Khal theo quy định hiện hành. Trong tương lai sẽ quy hoạch khu xử lý CTR tại vị trí khác nhằm đảm bảo đầy đủ các yêu cầu về vệ sinh và bảo vệ nguồn nước. Khi đó xây dựng đầy đủ các hạng mục của khu liên hợp xử lý CTR bao gồm nhà máy chế biến sản xuất phân bón, lò đốt, khu chôn lấp hợp vệ sinh. Tỷ lệ thu gom đạt 100%.

3. Khái quát về hiện trạng phát triển đô thị

Thị trấn Ea Drăng được thành lập ngày 09/01/1998 tách từ xã Ea Khăl theo Nghị định số: 04/1998/NĐ-CP của Chính phủ. Là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội của huyện Ea H'Leo, có diện tích tự nhiên là 16,33 Km², thị trấn nằm ở phía Bắc của tỉnh Đắk Lắk; trung tâm thị trấn cách thành phố Buôn Ma Thuột 82 km theo đường Quốc lộ 14; địa giới hành chính được xác định cụ thể như sau: phía Nam giáp xã Ea Nam; phía Đông Nam giáp xã Dliê Yang; phía Tây Nam giáp xã Ea Khăl; phía Bắc giáp xã Ea Răl. Hiện thị trấn có 13 Tổ dân phố và 03 Buôn; có: 5.373 hộ, với 25.102 khẩu; có 12 dân tộc anh em cùng sinh sống trên địa bàn, bao gồm: Dân tộc Kinh: 2.726 hộ/19.658 khẩu; Tày: 29 hộ/132 khẩu; Ê Đê: 243 hộ/1.096 khẩu; Gia Rai: 119 hộ/537 khẩu; Mường: 62 hộ/283 khẩu; Nùng: 22 hộ/101 khẩu; Thái: 07 hộ/35 khẩu; Dao: 02 hộ/09 khẩu; Ngái: 01 hộ/01 khẩu; Khơ Me: 02 hộ/08 khẩu; Hoa: 01 hộ/03 khẩu; Ba Na: 01 hộ/01 khẩu.

Toàn thị trấn có 12 dân tộc anh em cùng sinh sống trên địa bàn, bao gồm: Dân tộc Kinh, Tày, Ê Đê, Gia Rai, Mường, Nùng, Thái, Dao (Mán, Ngái, Khơ Me, Hoa, Ba Na. Đồng bào dân tộc thiểu số chiếm 11.29% dân số toàn địa bàn thị trấn.

Hiện nay trên địa bàn thị trấn có 06 cơ sở tôn giáo đang hoạt động với 1.895 tín đồ và đạo hữu; các cơ sở tôn giáo hoạt động cơ bản ổn định, tuân thủ pháp luật;

Rà soát quá trình thực hiện đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng đã được phê duyệt tại Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk

Theo điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng đã được phê duyệt, diện tích quy hoạch với phạm vi thiết kế đô thị 853,5 ha; trong đó, đất xây dựng đô thị đến năm 2030 là 824,06ha, bao gồm các khu chức năng chính: khu vực xây dựng nhà ở; khu hành chính; khu giáo dục đào tạo; khu công trình y tế; các khu trung tâm văn hóa; các khu dịch vụ thương mại; các khu dịch vụ du lịch; các khu công viên cây xanh; các khu di tích, tôn giáo tín ngưỡng. Sau gần 06 năm triển khai thực hiện, việc đầu tư và xây dựng theo Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng đã phủ đến 60% diện tích đất, quá trình thực hiện đã đạt được những kết quả như sau:

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu: đã cơ bản chỉnh trang trên cơ sở hạ tầng hiện trạng đã có. Quản lý trật tự xây dựng đô thị theo Quy hoạch chung, cụ thể đối với từng tuyến đường giao thông đối nội và đối ngoại của thị trấn.

- Đối với khu vực đô thị Trung tâm hành chính phát triển mới: đã lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đồng thời cắm mốc phân lô đất ở và đầu tư xây dựng hạ tầng các khu quy hoạch 30/76 ha như: Các trục đường giao thông chính và nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng, vỉa hè, cây xanh...khu giáo dục đào tạo; các khu trung tâm văn hóa đang từng bước xây dựng hoàn thiện theo quy

hoạch,... phù hợp với mục tiêu, tính chất và chức năng của thị trấn trung tâm huyện lỵ.

- Một số dự án đã được triển khai và phê duyệt
- + Quy hoạch chi tiết Khu hành chính huyện.
- + Quy hoạch chi tiết khu dân cư TDP9+10 thị trấn Ea Drăng.
- + Quy hoạch chi tiết Khu vực hạ lưu hồ thị trấn Ea Drăng.
- + Quy hoạch chi tiết Đông Bắc hồ thị trấn Ea Drăng. Các dự án phát triển kinh tế, hạ tầng đô thị.
- + Đầu tư xây dựng khu du lịch, dịch vụ xung quanh hồ thị trấn Ea Drăng.
- Tiếp tục hoàn thiện các dự án hạ tầng đang đầu tư xây dựng trên địa bàn. Nâng cấp hệ thống nước sạch, điện chiếu sáng, trồng cây xanh trên các tuyến đường.
- Bên cạnh những kết quả đạt được, từ khi có Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng được phê duyệt đến nay, do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan, tình hình đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch còn một số hạn chế, một số vị trí chưa phù hợp để đầu tư phát triển,... hệ thống giao thông chưa khớp nối, hệ thống thoát nước chưa được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đồng bộ trong tổ chức không gian đô thị của khu vực nội thị và một số khu vực khác chưa đạt yêu cầu đề ra.

4. Các định hướng quy hoạch cấp quốc gia, cấp vùng, chương trình phát triển đô thị của Tỉnh, quy hoạch Tỉnh

a. Các định hướng phát triển đô thị của Tỉnh

- Theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Đắk Lắk giai đoạn đến năm 2030.

- + Đô thị loại I: 01 đô thị (Thành phố Buôn Ma Thuột).
- + Đô thị loại III: 01 đô thị (Thị xã Buôn Hồ).
- + Đô thị loại IV: 06 đô thị (Thị xã Ea Kar; thị trấn Phước An; thị trấn Buôn Tráp; Thị trấn Ea Drăng; thị trấn Quảng Phú, thị trấn Ea Pók).
- + Đô thị loại V: 23 đô thị (thị trấn: Ea Súp, M'Đrăk, Krông Năng, Krông Kmar, Liên Sơn, Pong Drang; Đô thị: Buôn Đôn, Dray Nhăng, Cư Né, Ea Phê, Ea Na, Trung Hòa, Phú xuân, Ea Wy, Ea Rôk, Ea M'Doal, Ea Bar, Đliê Ya, Krông Na, Ea Ral, Cuôr Đăng, Cư Drăm, khu kinh tế cửa khẩu Đắk Ruê)



- Các định hướng chính trong Quy hoạch Tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

+ Phân vùng phát triển kinh tế: tỉnh Đắk Lắk phân thành 3 tiểu vùng kinh tế: Tiểu vùng trung tâm, Tiểu vùng Tây Bắc, tiểu vùng Đông Nam.

+ Huyện Ea H'leo thuộc Tiểu vùng phía Bắc: bao gồm các thị xã Buôn Hồ và các huyện Ea Súp, Ea H'leo, Krông Năng, Krông Búk. Quy mô diện tích: 4.355km² (chiếm 33,3% so với Tỉnh); Quy mô dân số 2020 là 502.322 người, dự báo đến năm 2030 đạt 546.000 người. Tiểu vùng lấy thị xã Buôn Hồ là trung tâm, đô thị Ea Drăng trở thành cực tăng trưởng phía Bắc, định hướng sau 2030 trở thành trung tâm của Tiểu vùng phía Bắc.

+ Vai trò: Là tiểu vùng kinh tế đóng vai trò quan trọng trong liên kết phát triển giữa Đắc Lắc với các tỉnh Bắc Tây Nguyên, đồng thời là cửa ngõ quan trọng của tỉnh kết nối với các tỉnh phía Bắc vùng Duyên Hải Miền Trung gắn với hành lang kinh tế Bắc - Nam.

+ Tính chất: Là cửa ngõ phía Bắc của tỉnh kết nối với tiểu vùng Bắc Tây Nguyên, Khu vực Tam giác phát triển Việt Nam-Lào-Campuchia. Là trung tâm phát triển dịch vụ thương mại, du lịch, nông nghiệp và công nghiệp chế biến, năng lượng. Tiểu vùng có tính chất cửa ngõ phía Bắc của tỉnh, trung tâm đầu mối về nông sản, liên kết các địa phương phía Nam Gia Lai, trung chuyển, chế biến và thương mại xuất nhập khẩu thông qua cửa khẩu và hành lang kinh tế quốc tế kết nối các nước tiểu vùng sông Mê Công.

cao mức hưởng thụ văn hóa của Nhân dân, đặc biệt là ở khu vực khó khăn, vùng đồng bào các dân tộc thiểu số. Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục ý thức giữ gìn, phát huy những giá trị văn hóa dân tộc, nhất là Không gian văn hóa Cồng chiêng Tây Nguyên; khai thác có hiệu quả các công trình văn hóa trên địa bàn. Thực hiện tốt công tác bảo tồn căn cứ cách mạng, di tích lịch sử; tiếp tục làm tốt công tác sưu tầm các giá trị văn hóa phi vật thể tiêu biểu của địa phương qua từng thời kỳ.

+ Công tác thông tin tuyên truyền: Chú trọng việc nâng cao chất lượng thông tin tuyên truyền, đưa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của nhà nước đến với các tầng lớp nhân dân. Đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước đối với các điểm kinh doanh trên lĩnh vực văn hóa, thông tin.

+ Thể dục, thể thao: Tiếp tục phát triển rộng khắp phong trào thể dục thể thao. Đẩy mạnh công tác xã hội hóa hoạt động thể dục, thể thao để tăng cường cơ sở vật chất và nguồn lực đầu tư cho các hoạt động nhằm phát triển mạnh mẽ phong trào rèn luyện thân thể trong nhân dân.

- Định hướng phát triển hạ tầng thương mại và du lịch: Bố trí theo phương án phát triển hệ thống hạ tầng thương mại và du lịch của tỉnh, trọng tâm là cải tạo, nâng cấp các chợ hiện có và xây mới chợ tại các xã chưa có chợ, thay thế dần bởi các cơ sở bán lẻ của các hộ kinh doanh cá thể, các cửa hàng chuỗi của doanh nghiệp tư nhân. Phát triển các loại hình bán lẻ hiện đại.

- Hạ tầng phát triển công nghiệp: Đến năm 2030, phát triển đồng bộ hạ tầng CCN Ea Ral trên địa bàn xã Ea Ral với quy mô 33ha và thu hút đầu tư CCN Bắc Ea H'leo trên địa bàn xã Ea H'leo quy mô 75ha. Xúc tiến, quảng bá giới thiệu hình ảnh, tiềm năng, lợi thế trên các lĩnh vực ưu tiên đầu tư theo chủ trương chính sách về phát triển kinh tế - xã hội và thu hút đầu tư của huyện.

- Tăng cường công tác khuyến công, khuyến khích, hỗ trợ ngành nghề nông thôn, các hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp đầu tư, mở rộng quy mô sản xuất, áp dụng công nghệ phù hợp, nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật

+ Quản lý tài nguyên, bảo vệ môi trường và chủ động ứng phó với BĐKH, phòng chống thiên tai: Nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, nước, rừng và khoáng sản... Xây dựng chiến lược bảo vệ môi trường, đảm bảo ngăn chặn mức độ gia tăng ô nhiễm và suy thoái môi trường, tiến tới nâng cao chất lượng môi trường để phát triển bền vững; bảo đảm cho mọi người dân đều được sống trong môi trường có chất lượng tốt về không khí, đất, nước, cảnh quan và các nhân tố môi trường tự nhiên khác đạt chuẩn mực do Nhà nước quy định.

+ Đảm bảo khai thác và sử dụng có hiệu quả các nguồn tài nguyên của địa phương cho phát triển kinh tế-xã hội gắn với bảo vệ môi trường sinh thái.

+ Tỷ lệ thu gom chất thải (rắn, nước, khí, chất thải y tế...) trên địa bàn, trong đó: Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100%; Tỷ lệ thu gom chất thải nước: 85%; Tỷ lệ thu gom chất thải khí: 85%; Tỷ lệ thu gom chất thải y tế: 100%.

+ Tỷ lệ dân số nông thôn sử dụng nước sinh hoạt hợp vệ sinh: 95%; tỷ lệ dân số đô thị sử dụng nước sạch: 98%; Tỷ lệ độ che phủ rừng: 40%.

+ Thoát nước khu vực đô thị: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng độc lập. Đối với nước thải sinh hoạt cần được xử lý tại chỗ bằng bể ba ngăn trước khi đổ ra hệ thống thoát nước thải chung; hạn chế và đi đến không được sử dụng hầm rút để hạn chế ô nhiễm nguồn nước ngầm. Nước thải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn tại trạm xử lý nước thải tập trung trước khi đổ ra môi trường.

+ Thoát nước khu vực nông thôn: Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng theo các tuyến giao thông, đối với các khu dân cư thường xuyên bị úng cục bộ được xây dựng hệ thống thoát nước riêng; nước bẩn được xử lý cục bộ tại chỗ bằng các phương pháp hợp lý

b. Tính chất, chức năng đô thị

- Là cực tăng trưởng Bắc của tỉnh Đắk Lắk. Là đô thị cửa ngõ phía Bắc của tỉnh có vai trò là đầu mối giao thương quan trọng kết nối các trung tâm tiểu vùng.

- Là trung tâm động lực có quan hệ mật thiết với các chức năng công nghiệp, dịch vụ mới trên địa bàn huyện...

- Là trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm văn hóa, kinh tế, khoa học kỹ thuật của huyện Ea H'leo.

- Hướng đến là đô thị loại III sau năm 2030.

c. Các vấn đề cần điều chỉnh của đồ án

- Xác định lại vị trí và vai trò, quy mô của đô thị, các liên kết không gian trong hệ thống đô thị phía Bắc của Tỉnh

- Đánh giá lại các động lực phát triển để đưa ra các chức năng đô thị cho phù hợp với giai đoạn phát triển

- Giai đoạn quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo luật quy hoạch với thời hạn dài hạn 15 năm

- Định hướng phát triển phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh được xác định trong Quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021 -2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với Tiêu chuẩn, quy chuẩn đang hiện hành và đáp ứng cho đô thị loại III trong tương lai

- Rà soát đánh giá các dự án đã và đang thực hiện, cập nhật kết nối các hệ thống hạ tầng xã hội hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ, khoa học:

- Quy hoạch đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu. Xây dựng mới các khu dân cư.

- Xây dựng mở rộng, hoàn chỉnh tuyến Tỉnh lộ 15 để sớm hoàn thiện cấu trúc, hình thái của đô thị thị trấn Ea Drăng nói riêng và toàn huyện nói chung.

- Kiên cố tuyến kè hạ lưu hồ thị trấn Ea Drăng, làm đa dạng sinh thái phục vụ dân sinh, du lịch;

- Cập nhật, khớp nối các điểm quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư đô thị đã được phê duyệt nhưng chưa được cập nhật.

- Rà soát, đề xuất điều chỉnh hoặc huỷ bỏ một số điểm quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không còn phù hợp.

- Điều chỉnh chức năng cơ cấu sử dụng đất một số khu đất chưa phù hợp: Điều chỉnh chức năng sử dụng đối với một số khu vực: Trung tâm hành chính tập trung huyện, Đất quân sự, Tòa án, Huyện đội (cũ), Công an huyện (cũ), các khu đất ở dân cư mới ở các tổ dân phố.

- Rà soát, cập nhật tất cả các tuyến đường giao thông đã có tại khu vực đô thị hiện hữu để điều chỉnh tìm đường quy hoạch trùng với tìm đường hiện trạng kết hợp điều chỉnh lộ giới, khoảng lùi các tuyến đường quy hoạch mới chưa phù hợp như: Đường vành đai hồ thị trấn Ea Drăng, đường đầu nối với các tuyến đường quy hoạch.

- Nghiên cứu, quy hoạch bổ sung hệ thống thoát nước toàn đô thị, hệ thống xử lý nước thải tập trung của thị trấn, đặc biệt ưu tiên đối với các khu vực đô thị được xây dựng mới theo quy hoạch phù hợp với đô thị loại 4, tiến tới đề xuất lên đô thị loại 3 (thị xã) vào năm 2031.

- Cập nhật bổ sung các dự án theo kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2022 - 2025

- Điều chỉnh quy chế kiến đô thị, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Cập nhật bổ sung các quy hoạch thành phần: quy hoạch các khu dân cư mới hình thành; Quy hoạch tổng mặt các dự án hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư mới.

- Cập nhật bổ sung các dự án có liên quan: Trụ sở Công an huyện mới, các Trụ sở ngân hàng,

- Định hướng phát triển các khu chức năng của đô thị: Trung tâm hành chính, Trung tâm văn hóa – TDTT, Trung tâm giáo dục – đào tạo, Trung tâm Y tế. Xây dựng hệ thống cây xanh, mặt nước, không gian mở kết nối hoàn chỉnh.

- Định hướng lại khu trung tâm du lịch, trung tâm giải trí, trung tâm mua sắm phục vụ cư dân đô thị và du khách.

- Phát triển cơ sở hạ tầng khung theo định hướng quy hoạch để khẳng định vai trò vị thế của đô thị trong vùng tạo sự hấp dẫn đầu tư.

- Phát triển Ea Drăng trở thành đô thị có tính cạnh tranh cao và môi trường sống tốt. Bảo tồn và phát triển các giá trị văn hóa dân tộc.

- Cung cấp hệ thống dịch vụ đô thị hiệu quả, kết nối các trung tâm đô thị và các khu chức năng chuyên ngành cấp tiểu vùng.

- Phát triển các khu đô thị mới hiện đại nhằm hoàn thiện các chức năng đạt tiêu chí đô thị loại IV và tiến tới đô thị loại III để thu hút và đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư, tạo cơ hội việc làm cho người dân đô thị.

- Phát triển các ngành du lịch, dịch vụ theo hướng chuyên nghiệp có tính đặc trưng vùng miền. Kết hợp du lịch, lễ hội, làng nghề truyền thống với các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, với lợi thế tại các điểm sinh thái lân cận;

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội với các tiêu chí của đô thị loại IV, quản lý chặt chẽ các quỹ đất hiện có và dự trữ phát triển, đặc biệt là khu vực ven hồ thị trấn Ea Drăng; Đầu tư xây dựng đường vành đai lòng hồ và khu nhà nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái kết nối chuỗi du lịch nghỉ dưỡng Hồ sinh thái thị trấn Ea Drăng.

- Tăng cường thể chế nhằm quản lý đô thị hiệu quả hơn.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cập nhật các định hướng khung hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh đã được phê duyệt. Xác định lại quy mô các công trình hạ tầng đáp ứng được trong tương lai. Xây dựng mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy chuẩn đang hiện hành

- Xác định các dự án ưu tiên nhằm tạo động lực phát triển cho đô thị và hoàn thành các tiêu chí đô thị loại IV và tiến tới đô thị loại III.

5. Dự báo phát triển đô thị

a. Quan điểm phát triển đô thị

Định hướng phát triển không gian: Tiếp tục phát triển theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng huyện Ea H'leo tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Không gian đô thị được định hướng phát triển trên nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường, đảm bảo các tiêu chí của đô thị bền vững. Ưu tiên quỹ đất cho các khu chức năng tạo động lực phát triển của đô thị bao gồm: Khu trung tâm đô thị, các khu dân cư, du lịch, dịch vụ. Hạn chế lấy đất nông nghiệp, khai thác hiệu quả các quỹ đất hiện có. Trên cơ sở đó hình thành các hướng phát triển đô thị cơ bản như sau:

- Phía Bắc đô thị kết nối với Cụm Công nghiệp Ea Ral. Khai thác triệt để thu hút đầu tư tập trung các ngành nghề dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp gắn với trục dọc Quốc lộ.14.

- Phía Tây với nền địa hình cao, thuận lợi cho phát triển đô thị, tập trung phát triển các khu dân cư mới và hình thành trung tâm hành chính của huyện.

- Phía Đông thị trấn Ea Drăng - Khu du lịch sinh thái gắn với hồ Ea Drăng là vùng cảnh quan tự nhiên rất có giá trị, gắn kết mặt nước với các điểm nhìn đẹp, các dịch vụ khu vực ven hồ, điểm nghỉ chân, điểm du lịch kết nối thành một hệ thống liên hoàn thống nhất.

- Phía Nam đô thị chủ yếu phát triển các khu dân cư mới với chức năng ở kết hợp dịch vụ.

Quy hoạch thị trấn Ea Drăng phải phù hợp với quan điểm phát triển của Tỉnh Đắk Lắk. Phát triển thị trấn Ea Drăng trở thành động lực phát triển của huyện, mang dấu ấn đậm nét của tiểu vùng Tây Nguyên; phát triển đô thị xanh, hạ tầng theo hướng đồng bộ, hiện đại, thông minh, bảo đảm phát triển bền vững.

Chọn lọc chức năng để tập trung quỹ đất đô thị vào các định hướng chính tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và sử dụng tài nguyên có hiệu quả

Phát triển bền vững cần song hành với bảo tồn và phát huy các giá trị bản sắc ba gồm toàn bộ tài nguyên thiên nhiên hiện còn và tài nguyên nhân văn. Mô hình phát triển phải có tầm nhìn dài hạn, gìn giữ thiên nhiên, tránh làm tổn hại môi trường, phát huy các thế mạnh của cảnh quan, phát huy kinh nghiệm định cư lâu đời. Từng bước hình thành các giá trị mới dựa trên kế thừa các giá trị hiện hữu. Phát triển phù hợp với yêu cầu tăng trưởng xanh và thích nghi biến đổi khí hậu

Kế thừa các đồ án quy hoạch đã phê duyệt đảm bảo tính khả thi.

6. Xác định động lực phát triển, vai trò của đô thị

Huyện Ea H'Leo là huyện nằm phía Bắc tỉnh Đắk Lắk trên trục QL.14, là điểm nối giữa trung tâm tỉnh Đắk Lắk – TP. Buôn Ma Thuột – với Bắc Tây Nguyên (tỉnh Gia Lai, Kon Tum) và trong thời gian tới cũng là điểm nối khu vực Đông và Tây, gần cửa khẩu Đắk Ruê với cảng Vũng Rô thông qua TL15 và QL.25, hình thành hướng phát triển kinh tế giữa khu vực Tây Nguyên với khu vực ven biển Trung Bộ. Là một huyện có điều kiện đất đai rất đa dạng từ đất đỏ Bazan thích hợp cho trồng cây công nghiệp cho đến đất phù sa màu mỡ thích hợp phát triển cây lương thực, thực phẩm; rừng có nhiều chủng loại động, thực vật đa dạng và phong phú, không chỉ có lợi về mặt kinh tế mà có tác dụng lớn về môi trường sinh thái.

Thị trấn Ea Drăng được xác định là đô thị cửa ngõ phía Bắc tỉnh Đắk Lắk, là trung tâm tiểu vùng Đông Bắc tỉnh, gần với trục hành lang QL.14, cao tốc Ngọc Hồi – Chơn Thành, trục liên kết Đông – Tây (Tỉnh lộ 15), trực tiếp thông thương hàng hóa ra khu vực cảng biển. (Đã được xác định trong Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đắk Lắk đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050). Là trung tâm tiểu vùng Bắc của tỉnh Đắk Lắk. Là đô thị đầu mối giao thương quan trọng kết nối các trung tâm tiểu vùng. Là trung tâm chính trị - hành chính, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của huyện Ea H'leo.

7. Dự báo sơ bộ về kinh tế- xã hội

Theo thực trạng phát triển kinh tế của thị trấn trong thời gian qua, định hướng chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện Ea H'leo trong những năm tới, đặc biệt là các nội dung đã được xác định trong quy hoạch tỉnh và quy hoạch vùng Tây Nguyên.

Dự báo kinh tế của thị trấn sẽ chuyển dịch theo hướng tăng dần về thương mại, dịch vụ và giảm dần tỷ trọng về nông nghiệp

8. Dự báo về quy mô dân số

Quy mô dân số của thị trấn Ea Drăng được dự báo trên các cơ sở sau:

- Thực trạng phát triển dân số của thành phố với chuỗi số liệu dân số trong khoảng thời gian 5 năm từ 2018 – 2022: Theo dân số trung bình của khu vực nghiên cứu năm 2023 là 20. 645 người.

Về tăng trưởng dân số cơ học: biến động dân số hiện nay chủ yếu do luồng di dân chuyển đi và đến khu vực đô thị nơi có nhiều cơ hội việc làm. Xu hướng dịch cư từ các khu vực khác vào làm việc tại các cơ sở kinh tế kỹ thuật và các khu công nghiệp chiếm khoảng 50% lực lượng lao động. Để phù hợp với từng tính chất, chức năng, kích bản phát triển kinh tế và vốn đầu tư phát triển hạ tầng đô thị tăng trưởng cơ học trong từng giai đoạn sẽ quyết định tăng trưởng dân số khác nhau, quyết định khả năng thu hút dân, thu hút lực lượng lao động cũng như tốc độ đô thị hóa trên địa bàn nghiên cứu quy hoạch đến năm 2040. Đây chính là điều kiện quy mô dân số được phân bổ cho các đô thị và khu đô thị.

Công thức dự báo tổng quát: $P_n = P_0 * (1 + a)^n$

+ P_n , dân số năm dự báo.

+ P_0 , dân số năm đầu giai đoạn dự báo (năm gốc)

+ a , Tỷ lệ tăng dân số trong giai đoạn.

+ n, số năm dự báo.

Theo đó

STT	Hạng mục	Năm 2023	Quy hoạch	
			2030	2040
A	Dân số toàn đô thị (1000 người)	20,645	32,00	50,00
	Tỷ lệ phát triển dân số. Trong đó:	0,53	6,30	4,50
	- Tỷ lệ tăng tự nhiên	1,03	1,00	1,00
	- Tỷ lệ tăng cơ học	(0,50)	2,50	1,50
	-Tỷ lệ tăng dân số do đô thị hoá từ các xã lân cận (%/năm)		2,80	2,00

(Dân số sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập quy hoạch)

* Giai đoạn đến 2030:

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 1,0%/năm
- Dân số của thị trấn phát triển do tăng dân số tự nhiên đến năm 2030 khoảng: 2.500 – 3.000 người so với 2023.
- Dân số tăng cơ học do thu hút dân số, lao động từ việc các cụm công nghiệp
- TTCN ước tính khoảng: 3.500-4.500 người.
- Dân số tăng cơ học do thu hút từ thương mại, dịch vụ, hành chính, xây dựng... ước tính khoảng 6000-7.000 người.
- Tổng dân số tăng thêm do tăng tự nhiên + tăng cơ học đến năm 2030 ước tính khoảng: 12000 -13.000 người.
- Dự báo dân số toàn thị trấn đến năm 2030 khoảng 30.000 - 32.000 người

* Giai đoạn 2040

- Dân số của thị trấn phát triển do tăng dân số tự nhiên đến năm 2040 khoảng: 5000 - 6500 người so với 2023 (so với năm 2030 tăng khoảng 3.000 -3.500 người)
- Dân số tăng cơ học do thu hút từ việc lấp đầy các cụm công nghiệp, TTCN trên địa bàn ước khoảng: 6.500-7.500 người.

Dân số tăng cơ học do thu hút từ thương mại, dịch vụ, hành chính, xây dựng ước tính: 6.500-7.500 người.

Tổng dân số tăng thêm do tăng tự nhiên + tăng cơ học đến năm 2040 khoảng: 16.000 -18.000 người

- Dự báo dân số toàn thị trấn đến năm 2040 khoảng 46.000 - 50.000 người

9. Dự báo về lao động

TT	Hạng mục	Hiện trạng 2023	Dự báo năm	
			2030	2040
I	Tổng dân số(1000 người)	20,645	32,00	50,00
II	Dân số trong tuổi LĐ (1000 người)	12,70	19,36	29,75
	- Tỷ lệ % so dân số	61,5	60,5	59,5

Nhiệm vụ: Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo tỉnh Đắk Lắk đến năm 2040

III	Tổng LĐ làm việc trong các ngành kinh tế (1000 người)	11,49	17,71	27,52
	- Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi	90,5	91,5	92,5
	Phân theo ngành:			
3,1	LĐ nông, lâm nghiệp, thủy sản (1000 người)	6,27	7,99	9,85
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	54,6	45,1	35,8
3,2	LĐ CN, TTCN, XD (1000 người)	3,36	5,95	10,32
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	29,2	33,6	37,5
3,3	LĐ dịch vụ, thương mại, HCSN (1000 ng)	1,86	3,77	7,35
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	16,2	21,3	26,7
IV	Học sinh, tàn tật, mất sức, nội trợ + tình trạng khác (1000 người)	1,21	1,65	2,23
	- Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi	9,5	8,5	7,0

10. Dự báo về quy mô đất đai

Dự báo đất xây dựng đô thị đến năm 2030: chỉ tiêu 150-200 m²/người. Tổng diện tích đất xây dựng khoảng 480-640 ha.

Dự báo đất xây dựng đô thị đến năm 2040: chỉ tiêu 180-220 m²/người.

Tổng diện tích đất xây dựng khoảng 900 -1.100 ha

11. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp với tiêu chí đô thị loại IV, được quy định tại Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/09/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đề án được xác định theo tiêu chí của đô thị loại IV có xem xét, áp dụng thêm các tiêu chí đô thị miền núi. Và định hướng theo đô thị loại III giai đoạn sau năm 2030.

Bảng: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất dân dụng	m ² /người	50 – 80
1.2	Đất đơn vị ở	m ² /người	45
1.3	Đất cây xanh công cộng cấp đô thị	m ² /người	≥ 5
1.4	Đất xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ đô thị	m ² /người	3-4
II	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
2.1.	Tỷ lệ đất giao thông	% đất xây dựng	16-18
2.2.	Cấp nước sinh hoạt Qsh	lít/người-ngàydêm	≥120
2.3.	Cấp nước công cộng và dịch vụ	% Qsh	10%-15%
2.4.	Cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	≥ 25, cho 60% diện tích
2.5.	Thoát nước thải	% Q cấp nước	80%-90%
2.8.	Rác thải	kg/người-ngàydêm	0,9-1
2.9.	Cấp điện sinh hoạt	W/người	330
2.10	Cấp điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	30
2.11	Cấp điện công nghiệp, cơ sở sản xuất	Kw/ha	120-350

- Chỉ tiêu quy hoạch cao độ sàn nền xây dựng:

+ Không áp dụng quy định về cao độ nền khống chế cho các khu vực, công trình được thiết kế để lưu giữ, điều tiết nước mưa, phòng chống ngập lụt khác và các công trình áp dụng giải pháp sống chung với ngập lũ (theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m đối với đất dân dụng và 0,5m đối với đất công nghiệp.

- Yêu cầu về thu gom nước mưa: 100% đường thị phải có hệ thống thoát nước mưa.

- Đối với hành lang bảo vệ sông, suối, tuân thủ theo Nghị định quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ được xem xét và đề xuất cụ thể trong quá trình lập quy hoạch, để phù hợp với điều kiện và nhu cầu phát triển thực tế, phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

12. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị và cơ sở dữ liệu hiện trạng

- Khảo sát, phỏng vấn điều tra để thu thập thêm các thông tin cần thiết liên quan đến tiềm năng và hiện trạng phát triển của thị trấn Ea Drăng và các yêu cầu bổ sung từ khảo sát thực tiễn trên địa bàn thị trấn Ea Drăng.

- Cập nhật và xử lý dữ liệu trong các văn bản của địa phương; các chỉ tiêu phát triển kinh tế – xã hội – môi trường - đô thị của thị trấn Ea Drăng hiện nay.

- Cập nhật và xử lý dữ liệu về đánh giá quá trình biến đổi khí hậu, hiện tượng lũ, sụt lún, sạt lở đất... trong giai đoạn tối thiểu 5 năm gần nhất.

- Xử lý, tổng hợp và phân tích số liệu, dữ liệu, hệ thống bản đồ...

- Xử lý tổng hợp các thông tin và phản hồi các thông tin được cung cấp từ các nội dung đề xuất, từ các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng, hội nghề nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học, nhà đầu tư, người dân.

- Xây dựng bảng dữ liệu tổng hợp (phân nhóm số liệu, dữ liệu).

- Xây dựng báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát.
- Kiểm chứng, đánh giá mức độ tin cậy của nguồn thông tin.
- Xây dựng báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát.

13. Các yêu cầu nội dung chính của quy hoạch

- Phân tích đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch và xác định quy mô phát triển.

- Thu thập số liệu, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, dân số, hiện trạng sử dụng đất, không gian đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

- Đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo các đồ án đã được phê duyệt.

- Rà soát, đánh giá thực hiện Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ea Drăng và đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 và các quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt về tổ chức không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh đối chiếu với định hướng và các chỉ tiêu kỹ thuật; đánh giá hiện trạng đô thị theo các tiêu chuẩn tiêu chí phân loại đô thị để xác định các nội dung còn phù hợp, kế thừa phát triển; xác định các tồn tại, vướng mắc để nghiên cứu điều chỉnh và các vấn đề còn thiếu, chưa phù hợp làm cơ sở nghiên cứu bổ sung.

- Rà soát, cập nhật các dự án quy hoạch, các dự án đầu tư đã và đang triển khai trên địa bàn.

- Nhận xét, đánh giá tổng hợp; xác định sơ bộ những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.

- Xác định tính chất, động lực phát triển, vai trò đô thị đối với quốc gia, vùng và tỉnh; quan điểm và mục tiêu quy hoạch;

- Xác định mục tiêu, tính chất động lực phát triển đô thị;

- Vai trò đô thị đối với quốc gia, vùng và tỉnh;

- Xác định quan điểm và mục tiêu quy hoạch;

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng.

14. Dự báo phát triển đô thị

- Dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, phát triển đô thị, tỷ lệ đô thị hóa; quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và các khu chức năng.

- Dự báo sơ bộ về phát triển kinh tế

- Dự báo về cơ cấu kinh tế

- Dự báo quy mô dân số

- Dự báo dân số thị trấn Ea Drăng theo các giai đoạn 2030 và 2040.

- Dự báo các chỉ tiêu đô thị về dân số, lao động, thu nhập, nhà ở và các chương trình xã hội có liên quan.

- Dự báo quy mô đất đai

- Trên cơ sở dự báo quy mô dân số, hiện trạng đất đai, khả năng tăng sức dung chứa của các khu đô thị hiện có, các khu đô thị dự kiến, dựa trên các chỉ tiêu kinh tế

kỹ thuật về sử dụng đất đai đã đề xuất; dự báo tổng quy mô đất đai xây dựng đô thị và các quy mô cho từng thể loại thành phần.

- Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của thị trấn Ea Drăng theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

- Cơ cấu tổ chức quy hoạch

- Lập các phương án cơ cấu quy hoạch.

- Nêu các luận cứ để xác định phương án tối ưu.

- Nêu rõ ý đồ về cơ cấu, tổ chức của phương án được chọn lựa trên các mặt: Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng, mối liên hệ về kiến trúc cảnh quan, kinh tế xã hội giữa khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và các khu vực khác ngoài phạm vi lập quy hoạch.

- Định hướng phát triển không gian

- Đề xuất mô hình phát triển không gian đô thị

- Trên cơ sở chiến lược khung, đề xuất mô hình, cấu trúc không gian toàn đô thị, chú ý đảm bảo các yếu tố sau:

+ Xác định các mối liên kết tương hỗ về không gian giữa thị trấn Ea Drăng và vùng phụ cận với hệ thống đô thị trong tỉnh Đắk Lắk, các đô thị lớn trong vùng Tây Nguyên.

+ Đề xuất mô hình phát triển, cấu trúc không gian đô thị, phân bố hệ thống trung tâm đô thị đảm bảo phù hợp với quan điểm, mục tiêu phát triển, đặc thù đô thị.

+ Xác định ngưỡng phát triển về quy mô dân số, đất đai đối với khu vực thị trấn Ea Drăng để giảm sức ép dân cư, nâng cao chất lượng và điều kiện sống; bảo tồn được không gian, kiến trúc, cảnh quan đặc thù.

+ Định hướng phát triển không gian đô thị

- Trên cơ sở mô hình cấu trúc với quy mô, chức năng, phạm vi đã đề xuất, nghiên cứu các định hướng theo từng thời kỳ quy hoạch như sau:

+ Xác định cấu trúc và hướng phát triển đô thị (khu đô thị hiện hữu và khu đô thị mới); Xác định hệ thống trung tâm (có kết hợp với phân khu vực sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm), công viên, hành lang cây xanh và không gian mở, quảng trường trung tâm cấp đô thị; định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn.

+ Xác định các vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị, đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn trong đô thị.

+ Xác định mối liên hệ giữa không gian đô thị cũ và mới.

- Định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống xây xanh, quảng trường đô thị.

- Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị trên cơ sở khai thác, tận dụng, phát huy các tiềm năng, lợi thế, hệ sinh thái và cảnh quan tự nhiên, đặc điểm hiện trạng, lịch sử và địa lý tự nhiên, 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, đạt hiệu

quả về kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng, tổ chức không gian kiến trúc tạo không gian cảnh quan đô thị sinh động, xây dựng cải tạo đô thị phát triển hài hòa gắn với tự nhiên, thân thiện môi trường.

15. Định hướng phát triển các không gian cho khu vực đô thị

- Giải pháp cho khu đô thị hiện hữu.
 - + Đề xuất giải pháp tái phát triển, chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội, kỹ thuật, không gian mở cho đô thị hiện hữu.
 - + Đề xuất các chỉ tiêu kiểm soát phát triển cho từng khu vực (như dân số, chiều cao tầng xây dựng, mật độ...).
- Giải pháp cho các khu vực phát triển mới
 - + Đề xuất ý tưởng, các mục tiêu, định hướng phát triển và mở rộng đô thị. Vị trí, vai trò các khu vực đô thị trong mối liên hệ tổng thể của thị trấn
 - + Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc phát triển đối với các khu chức năng; Ngưỡng phát triển về mật độ xây dựng và tầng cao, quy định các loại hình kiến trúc cho từng khu vực; Khả năng dung nạp, ngưỡng phát triển về dân số và nguyên tắc kiểm soát phát triển.
 - + Xác định hệ thống trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ (phát triển hệ thống thương mại dịch vụ đô thị, bao gồm các trung tâm dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng, khách sạn, các trung tâm mua sắm...), trung tâm công cộng, TDTT, công viên đô thị; trung tâm chuyên ngành cấp huyện;
 - + Xác định các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm (nếu có);

16. Quy hoạch sử dụng đất đai

Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở phù hợp với định hướng phân khu chức năng theo nguyên tắc khai thác triệt để quỹ đất, tận dụng cảnh quan, thuận lợi cho đầu tư xây dựng và phân kỳ đầu tư.

Xác định ranh giới các khu vực trong phạm vi lập quy hoạch theo tính chất và chức năng sử dụng đất.

Xác định các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất: Diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng, chỉ giới xây dựng công trình; xác định quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất các công trình ngầm.

Dự kiến cân bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

Quy hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn

Cụ thể hóa quy hoạch sử dụng đất đai theo từng thời kỳ quy hoạch để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho giai đoạn đầu cho thị trấn Ea Drăng. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết:

Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn đến 2030.

Quy hoạch sử dụng đất dài hạn giai đoạn đến 2040

17. Thiết kế đô thị

Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ cửa, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh - mặt nước, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, tầng cao trung bình - điển hình - tối đa cho các khu vực.

18. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông

Xác định mạng lưới và các công trình giao thông đối ngoại; Mạng lưới giao thông đô thị; Nghiên cứu xác định các tuyến đường cần điều chỉnh mặt cắt theo quy hoạch phù hợp với thực tế. Xác định các nút giao thông quan trọng, các công trình giao thông quan trọng, các hệ thống bến xe, bãi đỗ xe, hệ thống giao thông tĩnh.

Xác định tọa độ mốc thiết kế theo tim đường tại các nút giao nhau của các tuyến đường chính đô thị.

Xác định chi tiết mặt cắt ngang các loại đường chính đô thị; Quy hoạch chỉ giới đường đỏ các trục giao thông chính;

Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí thực hiện.

b. Chuẩn bị kỹ thuật

Tôn trọng các điều kiện hiện trạng sử dụng đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã và đang được triển khai trong khu vực; tính toán phân chia các vị trí xây dựng thuận lợi, khu cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển đô thị.

Dựa vào điều kiện địa hình để tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật hợp lý, bố trí đầy đủ các khu chức năng của đô thị.

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối phức tạp vì thế cần khai thác tối đa quỹ đất để bố trí các hạng mục công trình kỹ thuật và tổ chức đấu nối hợp lý với các công trình hạ tầng đô thị trong khu vực lập quy hoạch.

Quy hoạch cốt xây dựng khống chế của từng khu vực xây dựng cụ thể và các tuyến đường phố chính cấp đô thị, xác định khối lượng đào đắp của từng khu vực cụ thể và tổng khối lượng đào đắp của toàn đô thị.

Xác định khối lượng đầu tư và khái toán kinh phí thực hiện

c. Thoát nước mưa

Xác định chỉ tiêu, các lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước và nguồn tiếp nhận nước mặt; vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính.

Giai đoạn đầu hệ thống thoát nước trong khu vực là hệ thống thoát nước nước chung, giai đoạn sau nghiên cứu là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

Việc tiêu thoát nước không những bảo đảm tiêu thoát toàn bộ lượng nước mưa trong khu vực mà còn phải bảo đảm tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

Xác định khối lượng đầu tư và khái toán kinh phí thực hiện.

d. Cấp nước

Xác định chỉ tiêu cấp nước, dự báo nhu cầu sử dụng nước.

Xác định các nguồn cấp nước.

Xác định phân vùng cấp nước; Vị trí và quy mô các công trình thu, các công trình xử lý nước, công trình điều hòa, tăng áp.

Lựa chọn công nghệ xử lý nước sạch; Mạng lưới đường ống truyền dẫn chính từ cấp 2 trở lên; các tuyến chuyển tải nước.

Xác định khối lượng đầu tư và khái toán kinh phí thực hiện.

e. Cấp điện

Xác định chỉ tiêu cấp điện, dự báo nhu cầu sử dụng điện

Xác định vị trí, công suất điện áp nguồn điện, mạng lưới cung cấp và phân phối từ trung áp trở lên, các trạm lưới.

Xác định nhu cầu sử dụng điện và phụ tải của từng loại hình chức năng trong khu vực lập quy hoạch.

Mạng lưới cấp điện: Trạm điện, trạm phân phối, các tuyến đường dây cấp điện, bố trí hệ thống chiếu sáng.

Xác định chỉ tiêu chiếu sáng cho các đối tượng được chiếu sáng; dự báo nhu cầu điện năng chiếu sáng cho toàn đô thị.

Đề xuất các giải pháp chiếu sáng cho các công trình giao thông, không gian công cộng, chiếu sáng mặt ngoài công trình, chiếu sáng quảng cáo, khu vực lễ hội, các khu chức năng trong đô thị và các giải pháp về nguồn điện, nguồn sáng, lưới điện, lựa chọn thiết bị chiếu sáng.

Xác định khối lượng đầu tư và khái toán kinh phí thực hiện.

f. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Xác định chỉ tiêu, dự báo nguồn, khối lượng nước thải và chất thải rắn.

Tính toán hệ thống thoát nước thải cho từng khu vực trong đô thị, xác định vị trí, công suất, quy mô của trạm làm sạch, trạm bơm.

Đề xuất giải pháp tổ chức thu gom và quản lý chất thải rắn. Xem xét vị trí các điểm trung chuyển chất thải rắn.

Dự báo nhu cầu an táng cho toàn đô thị, các yêu cầu về sử dụng quỹ đất, lựa chọn hình thức an táng.

Xác định vị trí, quy mô các nghĩa trang, đề xuất mô hình nghĩa trang của từng gia đoạn.

g. Thông tin liên lạc

Dự báo nhu cầu sử dụng dịch vụ, đề xuất phương án công nghệ, lựa chọn xây dựng mạng truyền thông, quy hoạch mạng lưới.

Đánh giá, lựa chọn giải pháp công nghệ, dịch vụ thông tin liên lạc. Xác định mạng, chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn. Đề xuất giải pháp ngầm hóa các tuyến cáp thông tin nhằm đảm bảo an toàn, an ninh thông tin và mỹ quan đô thị.

h. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật

Bố trí sắp xếp, vị trí các tuyến hào, tuynel kỹ thuật, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trên mặt bằng, đặc biệt trên các đường phố chính quy hoạch xây dựng mới.

Xác định kích thước và khoảng cách giữa các tuyến với các công trình khác trong giới hạn chỉ giới đường đỏ trên mặt cắt ngang đường.

Tại các nút giao nhau phức tạp cần thể hiện sơ đồ để xác định độ sâu và khoảng cách đứng giữa các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

i. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch đô thị và đề xuất các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường thực hiện theo các quy định.

k. Các chương trình dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Xác định các chương trình dự án ưu tiên thực hiện giai đoạn trước mắt;

Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư cho thị trấn Ea Drăng với yêu cầu là các dự án mang ý nghĩa tạo lực như phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, đô thị và du lịch;

Xác định các khu vực trọng tâm đầu tư, các công trình trọng điểm cần đầu tư: vị trí khu vực hành chính, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế ưu tiên đầu tư. Hình thành các chương trình, cụ thể hoá các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên.

Đề xuất các cơ chế chính sách nhằm thực hiện quy hoạch;

Xác định nguồn lực thực hiện quy hoạch.

l. Lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung

Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý; Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị; Quy định về quản lý phát triển không gian tổng thể chung toàn đô thị, các trục không gian chính, các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng, vị trí và mô hình phát triển các tổ dân số và buôn; Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn và phát triển hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.

Quy định cụ thể: về quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (khu vực chính trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo, chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới...), trong đó cần làm rõ ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ dân cư; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; nguyên tắc phát triển, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển); Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung (lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

III. HỒ SƠ SẢN PHẨM

Thành phần và nội dung thiết kế được thực hiện theo quy định, cụ thể:

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ (Theo Điều 17 của Nghị định này); Thông tư 06/2013/TT-BXD.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù (Theo Điều 7 của Thông tư này);

3.1 Phần bản vẽ

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ		
			Hồ sơ màu A0	Hồ sơ Đen trắng A0	Hồ sơ thu nhỏ A3
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	Thích hợp	x	x	
2	Các bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội; hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường; đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng.				
2.1	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/5.000	x	x	
2.2	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/5.000	x	x	
2.3	Bản đồ đánh giá tổng hợp đất xây dựng	1/5.000			
3	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (Các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về chỉ tiêu xem xét, lựa chọn các phương án)	1/5.000	x	x	
4	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	1/5.000	x	x	x
5	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch	1/5.000	x	x	x
6	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường				
6.1	Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật	1/5.000	x	x	x
6.2	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông	1/5.000	x	x	x
6.3	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống điện, cung cấp năng lượng	1/5.000	x	x	x
6.4	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp nước	1/5.000	x	x	x
6.5	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thoát nước bản, thu gom CTR và nghĩa trang	1/5.000	x	x	x
6.6	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	1/5.000	x	x	x
7	Các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ thích hợp	x	x	

3.2 Phần văn bản

Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3 và các văn bản pháp lý liên quan.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị

Dự thảo tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

IV. KINH PHÍ THỰC HIỆN

Kinh phí thực hiện được tính theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính về việc quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng nguồn vốn nhà nước.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1 Phân công trách nhiệm

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban Nhân dân huyện Ea H'leo.

Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk.

Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Cơ quan tư vấn: Thực hiện việc lựa chọn tư vấn theo quy định hiện hành.

Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch được thực hiện theo Nghị định số 37/ 2010/ NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

5.2 Tiến độ thực hiện

Hoàn thành dự án trong thời gian 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, không tính thời gian chờ báo cáo xét duyệt các cấp./.