

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ LIÊN SƠN LẮK

Số: 1872/QĐ-UBND

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

Liên Sơn Lắc, ngày 24 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:
Khu nhà ở thương mại xã Liên Sơn Lắc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ LIÊN SƠN LẮK

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền, phân cấp của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1660/QĐ-UBND ngày 06/6/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Liên Sơn huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Công văn số 2439/SXD-QHKT ngày 25/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc góp ý nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại trung tâm thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk;

Căn cứ Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND huyện Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung khoản 8 Điều 1 Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 12/02/2025 của UBND huyện Lắk về việc phê duyệt Đề cương dự toán chi phí lập dự án: Quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở thương mại trung tâm thị trấn Liên Sơn;

Căn cứ Công văn số 1245/UBND-KTHTĐT ngày 09/6/2025 của UBND huyện Lắk về việc xin ý kiến góp ý nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thương mại Trung tâm thị trấn Liên Sơn;

Căn cứ Công văn số 75/CV-UBND ngày 16/06/2025 của UBND thị trấn Liên Sơn về việc ý kiến góp ý nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thương mại Trung tâm thị trấn Liên Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của UBND xã Liên Sơn Lắk về việc điều chỉnh dự toán ngân sách Nhà nước năm 2025 xã Liên Sơn Lắk, trong đó có Khu nhà ở thương mại xã Liên Sơn Lắk;

Căn cứ Công văn số 617/UBND-KT ngày 12/11/2025 của UBND xã Liên Sơn Lắk về việc góp ý bổ sung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại xã Liên Sơn Lắk;

Xét Báo cáo số 40/BC-KT ngày 24/11/2025 và theo đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 523/TTr-KT ngày 24 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại xã Liên Sơn Lắk, với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại xã Liên Sơn Lắk.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch thuộc ranh giới hành chính của xã Liên Sơn Lắk, cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường số 22a (đường Y Ngông) và khu dân cư hiện trạng thôn 1.

+ Phía Tây và phía Nam: Giáp đường số 22b (đường Y Ngông) và khu dân cư hiện trạng Buôn Lê.

+ Phía Bắc: Giáp hồ Lắk.

- Quy mô diện tích: Khoảng 10,25ha (102.470,04m²).

3. Mục tiêu phát triển, tính chất, chức năng

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035 tại Quyết định số 1660/QĐ-UBND ngày 06/6/2024 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

- Hình thành khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo khớp nối giữa khu vực xây dựng mới và khu vực xây dựng hiện trạng, khai thác hiệu quả sử dụng đất.

- Định hướng phát triển cơ sở hạ tầng của trung tâm xã Liên Sơn Lắk, tạo điều kiện kết nối các khu vực cảnh quan quanh hồ Lắk với các khu vực xung quang,

đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, tham quan của du khách, tạo nguồn thu cho ngân sách.

- Cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường, tạo cảnh quan môi trường đô thị qua đó nâng cao sức khỏe, chất lượng sống cho Nhân dân.

- Góp phần chỉnh trang trung tâm xã Liên Sơn Lắc, đảm bảo các mục tiêu đầu tư, đồng thời góp phần vào quá trình đô thị hóa của xã Liên Sơn Lắc.

- Làm cơ sở pháp lý và cơ sở kỹ thuật cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và để các cấp chính quyền, cơ quan, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

3.2. Tính chất: Khu dân cư trung tâm xã Liên Sơn Lắc.

3.3. Chức năng: Xây dựng khu dân cư gồm các nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ ven hồ Lắc, công trình công cộng và các tiện ích theo tiêu chuẩn, nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở và phát triển cơ sở hạ tầng khu vực trung tâm xã.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ngoài ra, một số chỉ tiêu cần rà soát đối chiếu với Quy hoạch chung điều chỉnh và tình hình thực tế của khu vực nghiên cứu.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.700 - 1.900 người (quy mô này sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch).

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 2
2	Trường mầm non	cháu/1000 người	50
		m ² /cháu	12
3	Bãi đỗ xe	m ² /người	≥ 2,5
II	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Nhà ở liền kề, nhà ở riêng lẻ	Tầng	≤ 05 tầng
2	Công trình công cộng, dịch vụ		≤ 03 tầng
3	Công trình trong công viên		01 tầng
III	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Nhà ở liền kề, nhà ở riêng lẻ	%	≤ 90
2	Công trình công cộng, dịch vụ		≤ 40
3	Công trình trong công viên		≤ 05
IV	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngđ	≥ 80

Stt	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2	Chỉ tiêu cấp nước cho công trình công cộng dịch vụ	% nước SH	$\geq 10\%$
3	Chỉ tiêu cấp nước tưới cây, rửa đường	% nước SH	$\geq 08\%$
4	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	330
5	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng dịch vụ	% điện SH	$\geq 30\%$
6	Chỉ tiêu thoát nước thải	Tỷ lệ % nước cấp	$\geq 80\%$
7	Tỷ lệ thu gom nước thải	%	≥ 80
8	Chỉ tiêu thu gom CTR	Kg/người/ngày	0,8

(Các chỉ tiêu cụ thể có thể thay đổi, điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp với quy mô, tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch)

5. Các yêu cầu nội dung chính của đồ án

Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo đáp ứng theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn có liên quan đến khu dân cư.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu dân cư.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất.

d) Xác định hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến lô đất, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, điểm quay đầu xe.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động.
 - Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của khu dân cư.
- e) Đánh giá môi trường chiến lược:
- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.
 - Dự báo, đánh giá tác động đến môi trường của phương án quy hoạch.
 - Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.
- g) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ đồ án quy hoạch:

Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Số lượng bản vẽ A0	Số lượng bản vẽ A3
Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5000		
Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng (thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07

Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Số lượng bản vẽ A0	Số lượng bản vẽ A3
Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)	1/500	07	07
Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500) (nếu có)	1/500	07	07
Các bản vẽ thiết kế đô thị (thực hiện theo quy định tại khoản e, mục 1, Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD)	Tỷ lệ thích hợp	07	07

Thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

6.1. Phần bản vẽ quy hoạch: 07 bộ.

6.2. Phần văn bản:

- Thuyết minh Đồ án quy hoạch và các phụ lục (07 bộ).
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.
- Đĩa CD hoặc USB chứa toàn bộ các dữ liệu hồ sơ điện tử đồ án quy hoạch.

7. Dự toán chi phí thực hiện

- Kinh phí lập Đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở Thương mại xã Liên Sơn Lắc từ nguồn ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác (Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND huyện Lắc về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung khoản 8 Điều 1 Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 12/02/2025 của UBND huyện Lắc về việc phê duyệt Đề cương dự toán chi phí lập dự án: Quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở thương mại trung tâm thị trấn Liên Sơn và Quyết định số

1423/QĐ-UBND ngày 27/10/2025 của UBND xã Liên Sơn Lắc về việc điều chỉnh dự toán ngân sách Nhà nước năm 2025 xã Liên Sơn Lắc).

8. Tiến độ, tổ chức thực hiện

8.1. Tiến độ thực hiện:

- Hoàn thành đồ án: Tối đa 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được UBND xã Liên Sơn Lắc phê duyệt (không kể thời gian lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt).

8.2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND xã Liên Sơn Lắc.
- Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Phòng Kinh tế xã Liên Sơn Lắc.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế xã Liên Sơn Lắc.
- Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Hiếu Linh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: Hòm

- Như Điều 3;
- TT. Đảng ủy xã (b/c);
- TT. HĐND xã;
- CT, PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tú