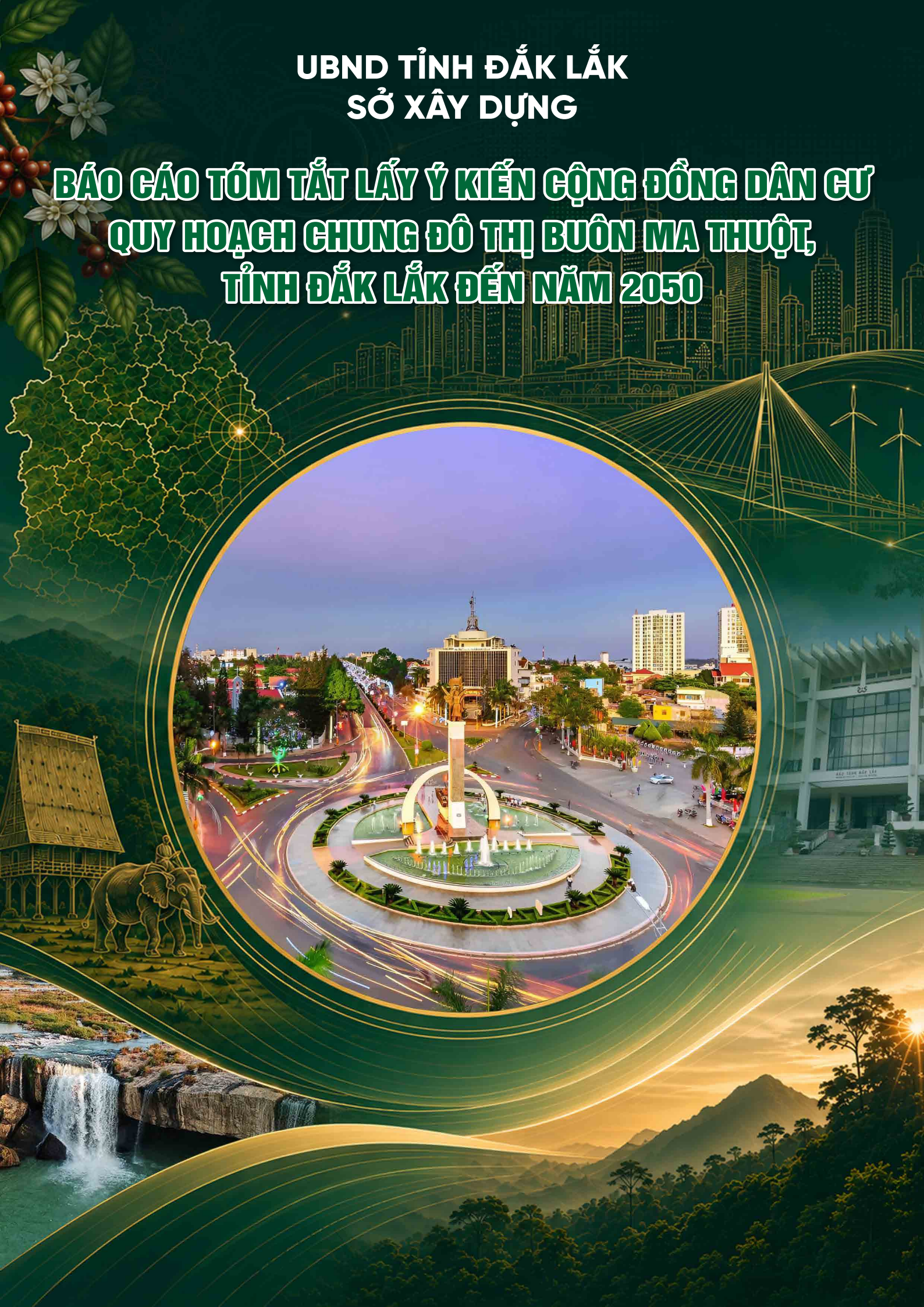


**UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG**

**BÁO CÁO TÓM TẮT LẤY Ý KIẾN CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ BUÔN MA THUỘT,
TỈNH ĐẮK LẮK ĐẾN NĂM 2050**



PHẦN 1: PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN

I. HIỆN TRẠNG TRONG BỐI CẢNH MỚI

1. Ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung là phạm vi thuộc ranh giới hành chính của đô thị Buôn Ma Thuột, bao gồm 05 phường và 01 xã, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 37.709,7 ha, được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Quảng Phú, Ea Nuôl;
- + Phía Nam giáp xã Ea Na;
- + Phía Đông giáp xã Cuôr Đăng, Ea Knuéc, Ea Ktur, Dray Bằng;
- + Phía Tây giáp tỉnh Lâm Đồng.

2. Vị trí chiến lược và mối quan hệ liên vùng

Với vai trò là trung tâm hành chính – chính trị - kinh tế - văn hóa của tỉnh Đắk Lắk, Buôn Ma Thuột sở hữu vị trí chiến lược trọng điểm trong vùng, giao điểm của các trục giao thông liên vùng quan trọng như đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 26 kết nối đến Nha Trang, quốc lộ 27 kết nối đi Lâm Đồng - Đà Lạt. Vì vậy, Buôn Ma Thuột có khả năng kết nối đến vùng biển và đến các trung tâm kinh tế của vùng một cách dễ dàng.

Trong tương lai, mạng lưới giao thông liên vùng quy hoạch với cao tốc Bắc Nam, cao tốc Buôn Ma Thuột - Khánh Hòa, cao tốc Liên Khương - Buôn Ma Thuột, tuyến đường sắt quốc gia và việc nâng cấp Cảng hàng không Buôn Ma Thuột sẽ nâng tầm vị thế chiến lược của Buôn Ma Thuột, xứng tầm là đô thị trung tâm cấp vùng.

Buôn Ma Thuột giữ vị trí chiến lược bậc nhất khi sở hữu mạng lưới tiếp cận liên vùng hoàn chỉnh.

3. Lợi thế mới của Buôn Ma Thuột

- Vị trí cửa ngõ kép để trở thành trung tâm logistics vùng: trước đây là trung tâm vùng Tây Nguyên nhưng còn hạn chế tiếp cận đường biển, nay có thể trở thành hậu phương công nghiệp trực tiếp cho cảng biển, giảm chi phí vận tải, nâng cao năng lực cạnh tranh và đẩy nhanh xuất khẩu hàng hóa nông sản.

- Tích hợp chuỗi giá trị nông lâm thủy sản: Mô hình kinh tế chuyển từ vai trò thủ phủ cafe đơn thuần sang trung tâm chế biến đa ngành với nguồn nguyên liệu đa dạng từ cả vùng cao nguyên và vùng biển.

- Nâng tầm đô thị và thu hút đầu tư: Với quy mô dân số tỉnh lớn hơn, Buôn Ma Thuột có khả năng thu hút vốn đầu tư tốt hơn nhờ hiệu ứng quy mô.

- Phát triển dịch vụ cấp vùng: Các dịch vụ y tế, giáo dục, tài chính tại Buôn Ma Thuột có thể mở rộng phạm vi đến khu vực ven biển.

- Du lịch Rừng - Biển: Với cảng hàng không được nâng cấp, đường sắt và đường bộ ngày càng thuận tiện, Buôn Ma Thuột sẽ trở thành điểm đến cho các tour du lịch tích hợp. Việc được quản lý trong một tỉnh giúp dễ dàng cùng xúc tiến du lịch, thống nhất trong việc quảng bá sản phẩm.

- Ứng dụng công nghệ: Các chủ trương, đường lối, chính sách và pháp luật mới của Nhà nước tạo điều kiện cho việc ứng dụng KHCN cho các lĩnh vực mà Buôn Ma Thuột có tiềm năng bứt phá là nông nghiệp thông minh, đô thị thông minh.

4. Bản sắc đô thị và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, hạ tầng

a. Đặc trưng và bản sắc đô thị

Với lịch sử hình thành lâu đời, hình thái đô thị Buôn Ma Thuột mang bản sắc riêng kết hợp giữa bản chất khởi thủy (Buôn Ma Thuột đã tồn tại sầm uất trước khi người Pháp khám phá ra với chức năng là trung tâm định cư và giao thương của người bản địa), dấu ấn thuộc địa (trung tâm hành chính, quân sự) và di sản đô thị (mạng lưới đường ô bàn cờ, kiến trúc nhiệt đới hóa, cây xanh đường phố, tỷ lệ không gian xanh lớn, và cấu trúc buôn làng trong phố).

Mạng lưới suối tự nhiên và các hành lang thoát nước chằng chịt, tuy nhiên đang có nguy cơ biến mất dần trong quá trình đô thị hóa, cần có giải pháp để gìn giữ, phát huy, gắn yếu tố mặt nước không gian mở với việc phát triển đô thị, nhằm phát huy bản sắc và thương hiệu một trong các đô thị xanh nhất Việt Nam.

b. Điều kiện tự nhiên

Về cơ bản, đô thị Buôn Ma Thuột sở hữu điều kiện tự nhiên thuận lợi trong việc phát triển đô thị, với cao độ và độ dốc thoải, địa chất và thổ nhưỡng màu mỡ, đa dạng. Phần lớn địa hình thành phố có độ dốc từ 0–5%, thuận lợi cho việc xây dựng.

Dư địa quỹ đất cho việc xem xét phát triển và mở rộng đô thị còn nhiều. Đất nông nghiệp có 28.658,78 ha, chiếm 76,07% tổng diện tích. Đất thuận lợi cho xây dựng có 22.178,2 ha, chiếm 60% tổng diện tích.

c. Hiện trạng kinh tế - xã hội

Hiện trạng kinh tế - xã hội có nhiều điểm mạnh và thành tựu về chuyển dịch cơ cấu kinh tế, huy động vốn, nâng cao thu nhập bình quân, thu hút phát triển du lịch... Cơ cấu kinh tế đô thị có sự tăng trưởng trong ngành du lịch – dịch vụ với mức tăng trưởng khoảng 5,42%, trong đó riêng ngành lưu trú - ăn uống tăng 10,5%. Huy động vốn vượt kế hoạch 10,56%. Lượng khách du lịch tăng 10%/năm.

Về dân số, Buôn Ma Thuột nói riêng và Đắk Lắk nói chung đã thu hút một lượng dân cư nhất định từ các khu vực khác đến sinh sống, làm việc, tuy nhiên, tỷ lệ xuất cư vẫn cao và có xu hướng tăng. Đây là thách thức chung của các đô thị và địa phương trên cả nước trừ hai vùng đô thị hóa cao tại Hà Nội và TPHCM. Dân số hiện tại khoảng 396.312 người vào năm 2024, tốc độ tăng trưởng dân số khoảng 1,39%/năm trong đó dân số tự nhiên tăng khoảng 0.93%, tỷ lệ tăng cơ học là 0,46%/năm.

Về lao động, có thể thấy được chỉ số tăng trưởng đồng đều nhưng vẫn còn tình trạng chảy máu chất xám đặc biệt ở nhóm lao động trẻ. Tỷ lệ lao động phổ thông vẫn chiếm tỷ trọng cao, tập trung chủ yếu trong nông nghiệp và dịch vụ giản đơn, công nghiệp chế biến, dẫn đến hiệu quả lao động và năng suất kinh tế chưa cao.

d. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị Buôn Ma Thuột cơ bản đã hình thành tương đối đồng bộ, tạo nền tảng thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và mở rộng không gian đô thị. Mạng lưới giao thông đối ngoại có khả năng kết nối thuận lợi với các tỉnh trong khu vực Tây Nguyên và duyên hải miền Trung; các tuyến vành đai cơ bản được hình thành và

bước đầu phát huy hiệu quả trong việc giảm áp lực giao thông cho khu vực trung tâm. Hệ thống cấp nước khu vực nội thành đạt tỷ lệ bao phủ cao, lưới điện vận hành ổn định, hạ tầng viễn thông và thông tin liên lạc phát triển khá đồng bộ, đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và đô thị thông minh. Đồng thời, đô thị đã hình thành các khu xử lý nước thải, quy hoạch nghĩa trang tập trung và từng bước hoàn thiện hệ thống thu gom chất thải rắn.

Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa nhanh đang tạo áp lực lớn lên hạ tầng hiện hữu. Hệ thống giao thông công cộng chưa phát triển tương xứng, một số tuyến đường nội bộ xuống cấp và chưa có hệ thống đường sắt kết nối vùng. Tỷ lệ bao phủ cấp nước tại khu vực vùng ven còn thấp, trong khi nguồn nước ngầm có dấu hiệu suy giảm do khai thác kéo dài. Hạ tầng thoát nước và xử lý nước thải chưa đáp ứng nhu cầu thực tế; tỷ lệ nước thải được thu gom, xử lý còn hạn chế, tiềm ẩn nguy cơ ô nhiễm môi trường đô thị. Công tác phân loại chất thải rắn tại nguồn chưa được triển khai đồng bộ, bãi rác hiện hữu còn gây áp lực môi trường, trong khi các nghĩa trang đô thị đang dần quá tải. Ngoài ra, nhiều tuyến điện nổi và hạ tầng kỹ thuật chồng chéo còn ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

Trong giai đoạn tới, cần ưu tiên đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng đồng bộ, hiện đại và bền vững. Trong đó, tập trung nâng cấp các tuyến giao thông nội đô, phát triển vận tải hành khách công cộng và nghiên cứu các loại hình giao thông khối lượng lớn phù hợp với vai trò đô thị trung tâm vùng. Đồng thời mở rộng mạng lưới cấp nước, khai thác hiệu quả nguồn nước mặt thay thế dần nguồn nước ngầm; nâng cao năng lực thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn theo tiêu chuẩn môi trường. Đô thị cũng cần đẩy mạnh hạ ngầm hạ tầng kỹ thuật, phát triển lưới điện thông minh, năng lượng tái tạo và hạ tầng viễn thông hiện đại nhằm xây dựng đô thị xanh, thông minh và thích ứng với biến đổi khí hậu.

e. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Đô thị Buôn Ma Thuột tiếp tục khẳng định vai trò trung tâm vùng Tây Nguyên với hệ thống hạ tầng xã hội phát triển tương đối đồng bộ trên các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa và du lịch.

Về giáo dục – đào tạo, toàn đô thị hiện có khoảng 135 cơ sở giáo dục với quy mô trên 88.000 học sinh, bao gồm 34 trường mầm non, 55 trường tiểu học, 26 trường THCS và 11 trường THPT. Tỷ lệ trường học kiên cố hóa đạt gần 90%, nhiều trường được đầu tư đạt chuẩn quốc gia với hệ thống thư viện điện tử, phòng chức năng và hạ tầng học tập hiện đại. Thành phố tiếp tục giữ vai trò trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao của khu vực Tây Nguyên.

Về y tế, hệ thống bệnh viện đa khoa, chuyên khoa và y tế tư nhân tiếp tục mở rộng với khoảng 29,7 giường bệnh/1 vạn dân; tỷ lệ bao phủ bảo hiểm y tế đạt khoảng 92%. Tuy nhiên, nguồn nhân lực y tế chất lượng cao, đặc biệt đội ngũ bác sĩ chuyên sâu, vẫn còn thiếu so với yêu cầu phát triển đô thị trung tâm vùng.

Về văn hóa – thể thao, đô thị sở hữu nhiều công trình và di tích có giá trị như Nhà đày Buôn Ma Thuột, không gian văn hóa cồng chiêng Tây Nguyên, các bảo tàng và không gian văn hóa cà phê đặc trưng. Đây là nền tảng quan trọng để bảo tồn bản sắc văn hóa bản địa và phát triển du lịch văn hóa – lịch sử.

Về du lịch hệ thống lưu trú, khách sạn và dịch vụ du lịch tiếp tục phát triển mạnh, gắn với các sản phẩm du lịch sinh thái, trải nghiệm nông nghiệp, văn hóa cà phê và du lịch cộng đồng.

Nhìn chung, hạ tầng xã hội của Buôn Ma Thuột đang phát triển theo hướng hiện đại, đa chức năng và từng bước tiếp cận mô hình đô thị xanh – thông minh. Tuy nhiên, áp lực đô thị hóa nhanh, nhu cầu nâng cao chất lượng dịch vụ công và thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao vẫn là những thách thức lớn trong giai đoạn phát triển mới.

II. ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN

1. Động lực đến từ nội tại để phát triển đô thị đáng sống, thu hút cư trú lâu dài

Điều kiện tự nhiên, cảnh quan thiên nhiên trù phú và thời tiết đẹp là các yếu tố về môi trường sống lý tưởng thu hút dân cư. Đồng thời với mức chi tiêu và giá cả ở mức trung bình, Buôn Ma Thuột có tiềm năng lớn thu hút cư trú lâu dài, đầu tư các bất động sản về nghỉ dưỡng và du lịch.

2. Động lực đến từ các quy hoạch hạ tầng Quốc gia và vùng giúp phát triển đô thị và logistic

- Cao tốc Bắc - Nam phía Tây (CT.02).
- Tuyến đường sắt Quốc gia (đường sắt Tây Nguyên).
- Cảng hàng không Buôn Ma Thuột.
- Cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột.
- Cao tốc Liên Khương – Buôn Ma Thuột .

3. Tổng kết SWOT

a. Điểm mạnh

- Vị trí chiến lược, giữ vai trò trung tâm kết nối giao thương của vùng Tây Nguyên và liên kết thuận lợi với các hành lang kinh tế liên vùng.
- Điều kiện tự nhiên, cảnh quan sinh thái đặc trưng với hệ thống hồ, suối, rừng và địa hình cao nguyên tạo nên môi trường sống chất lượng cao.
- Quỹ đất và dư địa phát triển đô thị còn lớn, thuận lợi để hình thành các khu đô thị mới, các trung tâm dịch vụ và không gian phát triển hiện đại.
- Bản sắc văn hóa Tây Nguyên đặc sắc, hội tụ không gian văn hóa công chiêng, kiến trúc, lễ hội và đời sống cộng đồng giàu truyền thống.
- Thương hiệu “Thủ phủ cà phê Việt Nam” có giá trị nổi bật, tạo nền tảng phát triển kinh tế nông nghiệp đặc sản, du lịch trải nghiệm và nâng tầm hình ảnh đô thị Buôn Ma Thuột trên phạm vi quốc gia và quốc tế.

b. Điểm yếu

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn thiếu đồng bộ, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị hiện đại và quy mô vùng.
- Không gian đô thị phát triển phân tán, dàn trải; cấu trúc đô thị và các trung tâm chức năng chưa thực sự rõ nét, thiếu tính liên kết và động lực dẫn dắt phát triển.
- Cơ cấu kinh tế chuyển dịch còn chậm, tỷ trọng nông nghiệp vẫn chiếm vai trò lớn, chưa phát huy mạnh các lĩnh vực dịch vụ, thương mại và kinh tế đô thị.
- Hệ thống dịch vụ chất lượng cao, hạ tầng thương mại, y tế, giáo dục và các tiện ích đô thị hiện đại còn hạn chế, chưa tương xứng với vai trò đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên.

c. Cơ hội

- Được xác định là đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên, giữ vai trò cực tăng trưởng và trung tâm tổng hợp về kinh tế, dịch vụ, logistics, khoa học công nghệ, giáo dục đào tạo và văn hóa của khu vực.
- Có điều kiện thuận lợi để hình thành trung tâm logistics, vận tải và trung chuyển hàng hóa quy mô lớn, kết nối các hành lang kinh tế liên vùng và quốc tế.
- Cơ hội phát triển mô hình đô thị sinh thái gắn với hệ thống hồ, suối và cảnh quan tự nhiên, hướng tới đô thị xanh, thích ứng khí hậu và phát triển bền vững.
- Tiềm năng lớn để phát triển du lịch đặc trưng Tây Nguyên gắn với văn hóa bản địa, trải nghiệm nông nghiệp, nghỉ dưỡng sinh thái và không gian cảnh quan cao nguyên.
- Thuận lợi trong việc ứng dụng quản lý đô thị thông minh, chuyển đổi số, phát triển khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo, từng bước hình thành đô thị hiện đại và năng động của vùng.

d. Thách thức

- Quá trình đô thị hóa và mở rộng không gian đô thị tạo áp lực lớn lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Nguy cơ gia tăng ngập úng cục bộ và suy giảm hệ sinh thái tự nhiên dưới tác động của phát triển đô thị nhanh.
- Cạnh tranh ngày càng lớn trong thu hút đầu tư, nguồn lực chất lượng cao và lao động có tay nghề.
- Nguy cơ mai một bản sắc văn hóa Tây Nguyên và các giá trị bản địa trong quá trình phát triển và hội nhập.
- Biến động thị trường nông sản, đặc biệt đối với các ngành hàng chủ lực như cà phê, sầu riêng, ảnh hưởng đến ổn định kinh tế địa phương.
- Chất lượng và cơ cấu nguồn nhân lực chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu phát triển đô thị hiện đại, kinh tế số và dịch vụ chất lượng cao.

III. BÀI HỌC KINH NGHIỆM TỪ CÁC ĐÔ THỊ CÓ ĐIỀU KIỆN, TÍNH CHẤT TƯƠNG TỰ

- Bài học kinh nghiệm về nguy cơ ngập đô thị, phát triển du lịch gắn với yếu tố bản địa tại Đà Lạt.
- Bài học kinh nghiệm về việc phát triển kinh tế, xây dựng đô thị gắn với thương hiệu cà phê từ Santos, Brazil.
- Bài học kinh nghiệm về phát triển du lịch, quản lý phát triển đô thị thông minh, chất lượng cao gắn với công nghệ ở Lugano, Thụy Sĩ
- Bài học về mô hình giao thông công cộng – xe buýt hai khớp nối tại đô thị với quy mô trung bình Brisbane, Úc.

PHẦN 2: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

I. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI ĐÔ THỊ BUÔN MA THUẬT

1. Quan điểm

Đến năm 2050 Buôn Ma Thuột tiếp tục khẳng định vị thế là đô thị trung tâm vùng dựa trên sự cộng hưởng giữa hạ tầng giao thông đa phương thức và hệ sinh thái cảnh quan suối nguồn và kiến trúc bản địa; nơi không gian đô thị được tái cấu trúc theo định hướng TOD, tạo nền tảng vững chắc cho một Silicon Hub đổi mới sáng tạo, một trung tâm logistics, thương mại, dịch vụ, du lịch, giáo dục, y tế.

2. Mục tiêu:

Phát huy vai trò của Buôn Ma Thuột là đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên, là hạt nhân thúc đẩy liên kết vùng cao nguyên – duyên hải Nam Trung Bộ, là cực tăng trưởng phía Tây của vùng duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên; đầu mối kết nối hành lang kinh tế từ rừng đến biển; tạo động lực phát triển mạnh mẽ cho các lĩnh vực du lịch, thương mại dịch vụ, công nghiệp, logistics, khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo. Đồng thời, khai thác hiệu quả quỹ đất, gia tăng giá trị không gian đô thị, phát triển đô thị theo mô hình đa cực, đa trung tâm theo hướng đô thị xanh, thông minh, sinh thái và thích ứng biến đổi khí hậu.

3. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội

Ba trụ cột để chuyển dịch cơ cấu kinh tế bao gồm:

Trụ cột 1: Công nghiệp chế biến và Nông nghiệp công nghệ cao

Chiến lược: Chuyển từ nhà sản xuất hàng hóa thô sang tạo lập giá trị cao (“nắm giữ giá trị”).

Hành động: Thu hút đầu tư vào các cơ sở công nghệ sạch sản xuất chiết xuất, cà phê đặc sản và sản phẩm hoàn thiện.

Sử dụng đất: Gia tăng đất công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao nhằm tạo ra động lực phát triển mới phía Tây.

Trụ cột 2: “Thủ phủ Cà phê Toàn cầu”

Chiến lược: Xây dựng nhận diện thương hiệu đẳng cấp quốc tế như “Davos của cà phê” (phát triển “thương hiệu”).

Hành động: Phát triển điểm đến hàng đầu về nghiên cứu cà phê, du lịch cao cấp và MICE (hội họp, khen thưởng, hội nghị, triển lãm).

Sử dụng đất: Gia tăng đất thương mại đa chức năng tại các trọng điểm phát triển mới.

Trụ cột 3: “Bộ não” tập trung tinh hoa sáng tạo

- Chiến lược: “Đảo chiều chảy máu chất xám” bằng cách chuyển hóa đô thị thành trung tâm dịch vụ và đổi mới sáng tạo cấp vùng.

- Hành động: Hình thành các cụm/không gian đổi mới sáng tạo theo lĩnh vực để thu hút, giữ chân và phát triển nhân lực tinh hoa.

- Sử dụng đất: Mở rộng có chiến lược quỹ đất cho các khu hành chính chính trị và nghiên cứu, giáo dục, hỗ trợ kinh tế tri thức gắn với các trường, viện.

II. CÁC CHỈ TIÊU DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

Dự báo đến năm 2050, tổng dân số quy hoạch đạt khoảng gần 1 triệu người (987.000 người) trong đó:

- Dân số tăng tự nhiên khoảng 548.000 người.

- Dân số tạm trú quy đổi từ lực lượng lao động phục vụ du lịch, công nghiệp, nông nghiệp... khoảng 439.000 người.

III. ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

1. Phát triển đa cực - đa trung tâm và động lực phát triển để xây dựng mạng lưới đô thị toàn diện

a. Chiến lược hình thành trung tâm tổng hợp đa chức năng mới của tỉnh Đắk Lắk ở xung quanh hồ Ea Cuôr Kấp

Với chiến lược hình thành trung tâm logistics vùng cùng với tiềm năng cảnh quan xung quanh hồ Ea Cuôr Kấp, khu vực phía Nam sân bay có cơ hội hình thành một trung tâm đa chức năng mới đóng vai trò như một cửa ngõ phía Đông của Buôn Ma Thuột.

Dư địa quỹ đất sẵn có, cảnh quan sinh thái trù phú, sự thuận lợi trong kết nối về giao thông, khu vực phía Đông này sẽ là trung tâm tổng hợp với các chức năng như dịch vụ thương mại, MICE, đô thị sinh thái, công cộng – hành chính.

Việc hình thành trung tâm cửa ngõ phía Đông cũng củng cố vai trò của trục động lực kết nối từ trung tâm hiện hữu đến trung tâm mới, kiến tạo cơ hội thu hút đầu tư trong tương lai của các khu vực dọc vành đai 2 và vành đai 2.5

b. Chiến lược hình thành trung tâm tổng hợp đa chức năng mới của tỉnh Đắk Lắk ở xung quanh hồ Ea Tam

Khu vực hồ Ea Tam cũng là khu vực phù hợp để phát triển một trung tâm đa chức năng, với lợi thế gần trung tâm hành chính – chính trị hiện hữu, gần vành đai số 1 và nằm trên trục động lực kết nối từ lõi đô thị đến vành đai 2.

Khu vực này cũng đồng thời sở hữu lợi thế về địa hình và cảnh quan hồ lớn cùng tầm nhìn bao quát đẹp phù hợp xây dựng quảng trường trung tâm đô thị.

Trong tương lai khu vực này cũng được định hướng phát triển trung tâm thể dục thể thao của tỉnh, có lợi thế để kết hợp phát triển thêm về đô thị, thương mại dịch vụ, hỗn hợp. Đồng thời có đủ dư địa quỹ đất để dự trữ cho các chức năng về hành chính cơ quan trong tương lai.

c. Chiến lược xây dựng trung tâm công nghệ - giáo dục và đổi mới sáng tạo ở phường Ea Kao

Để hỗ trợ cho 2 cụm giáo dục đào tạo hiện hữu tại Buôn Ma Thuột là khu tổ hợp phía Bắc và đại học Tây Nguyên, đề xuất phát triển Trung tâm Công nghệ, Giáo dục và Đổi mới sáng tạo – đô thị đại học ở Ea Kao: xây dựng các trung tâm phát triển về khoa học – công nghệ, phòng lab, trụ sở nghiên cứu đào tạo nhằm nâng cao năng lực tri thức, giữ chân lao động trẻ. Bên cạnh đó cũng phát triển cả chức năng đô thị trong trung tâm này để hỗ trợ về dịch vụ và kiến tạo động lực phát triển cho khu vực phía Nam của đô thị.

d. Chiến lược xây dựng các trung tâm nông nghiệp thông minh và mạng lưới ứng dụng công nghệ toàn tỉnh

Tận dụng lợi thế về quỹ đất và kinh nghiệm bản địa trong lĩnh vực nông nghiệp, đồng thời thích ứng với kỷ nguyên công nghệ trong việc kết hợp phương thức nghiên cứu, phát triển giống cây trồng, nông nghiệp thông minh – hình thành trung tâm phát triển nông nghiệp công nghệ cao ở xã Hòa Phú, phường Thành Nhất và phường Ea Kao.

Với dư địa quỹ đất nông nghiệp lớn, mạng lưới hạ tầng giao thông liên vùng thuận tiện, không chỉ vậy còn nằm kế cận các khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy hoạch, giúp xây dựng các cụm sản xuất công nghệ cao, mở ra cơ hội phát triển logistics nông sản cho khu vực phía Nam và Tây Nam của đô thị.

e. Chiến lược xây dựng chuỗi điểm đến hấp dẫn tại các trung tâm dịch vụ thương mại tích hợp du lịch:

Đề tôn vinh và khai thác hiệu quả các yếu tố cảnh quan đặc trưng bản địa như hệ thống sông suối, hồ cảnh quan lớn, kiến trúc bản làng,... hình thành các khu trung tâm tập trung về phát triển dịch vụ thương mại gắn với du lịch đồng thời phát triển mô hình đô thị sinh thái, đô thị nghỉ dưỡng mật độ thấp thích ứng bền vững với môi trường và khí hậu.

Những trung tâm này đồng thời sẽ tạo ra các điểm đến mới như trải nghiệm nghỉ dưỡng cao cấp gắn với golf tại hồ Ea Nhái, trải nghiệm du lịch sinh thái vui chơi giải trí tại hồ Ea Kao, hay du lịch khám phá, trải nghiệm văn hóa dọc sông Sêrêpôk; giúp kéo dài thời gian lưu trú của du khách, thu hút các nhà đầu tư về nghỉ dưỡng, đồng thời kiến tạo động lực thêm cho các khu vực ngoại biên đô thị hiện hữu.

2. Chiến lược mở rộng và phát triển đô thị mới:

Với các đầu mối hạ tầng khung và hệ thống các trung tâm đa chức năng đề xuất, khu vực phù hợp để mở rộng đô thị, thu hút đầu tư sẽ tập trung về phía Đông và Đông Nam của Buôn Ma Thuột, dọc vành đai 1 và vành đai 2, đồng thời làm tiền đề cho việc mở rộng dần đô thị trong tương lai ra vành đai 2.5.

Tiêu chí lựa chọn khu vực phát triển đô thị:

1. Khu vực tập trung các đầu mối hạ tầng giao thông, dễ dàng tiếp cận đến các trung tâm quan trọng khác của đô thị.
2. Có dư địa quỹ đất với địa hình thuận lợi cho xây dựng phát triển đô thị
3. Khu vực không nằm trong vùng có rủi ro về thiên tai, lũ lụt,...
4. Khu vực sở hữu các yếu tố về cảnh quan, môi trường sinh thái.

Ưu tiên tập trung phát triển đô thị mật độ cao ở khu vực trung tâm, cửa ngõ phía Đông và phía Đông Bắc, hai bên đường vành đai số 1 và số 2. Các khu vực xung quanh hồ Ea Kao, gần các khu vực cảnh quan đồi thấp, dọc suối,... ưu tiên phát triển mô hình đô thị sinh thái mật độ trung bình – thấp.

Phát triển đô thị gắn với các khu công nghiệp, nông nghiệp CNC để tạo hệ sinh thái sinh sống – làm việc thuận tiện cho người dân, đặc biệt tại khu vực phía Nam – Tây Nam.

Hình thành các khu vực “đô thị hỗ trợ” cho khu vực lõi trung tâm, tập trung nằm dọc đường vành đai 1 ở phía Tây – Tây Bắc, đặc biệt trong phường Thành Nhất và phường Buôn Ma Thuột.

3. Chiến lược cải tạo chỉnh trang, gìn giữ và tái tạo không gian sống gần gũi với thiên nhiên

Xây dựng hình ảnh đô thị kiểu mẫu, đô thị xanh đáng sống không chỉ ở các khu vực mới, mà còn cả trong các khu vực đô thị hiện hữu. Gia tăng hệ số sử dụng đất, khuyến khích phát triển tích hợp đa chức năng, phát triển tầng cao để có thêm các không

gian mở, không gian xanh, bảo vệ các tuyến mặt nước, công viên hiện hữu,.. nhằm nâng cao môi trường sống, kiến tạo hình ảnh đô thị mang yếu tố lịch sử tích hợp với hạ tầng xanh, hiện đại.

Áp dụng các chiến lược quản lý thông minh, ứng dụng công nghệ trong hệ thống hạ tầng cơ sở. Đưa các khu vực đô thị hiện hữu phát triển vượt trội, đồng thời đồng bộ về hạ tầng, cảnh quan, chất lượng sống. Đặc biệt là khu vực lõi đô thị tại phường Buôn Ma Thuột.

4. Phát triển hệ thống giao thông đa phương thức

a. Giao thông đường bộ

- Điều chỉnh cục bộ hướng tuyến phía Tây đường vành đai 1 – đoạn đi qua phường Thành Nhất, Tân Lập để đảm bảo giao thông trục chính được xuyên suốt và có dư địa để mở rộng và phát triển đô thị.

- Hình thành tuyến đường vành đai 2 liên kết các trung tâm chức năng mới tại các xã phường.

- Hình thành tuyến đường vành đai 2.5 mang tính chất lan tỏa từ đô thị Buôn Ma Thuột kết nối các khu vực có tiềm năng phát triển đô thị, hình thành động lực phát triển đồng thời củng cố giao thông liên vùng cho đô thị.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy song song với QL 14 nhằm giảm tải áp lực lên trục giao thông hiện hữu, đồng thời tăng cường khả năng kết nối từ các tuyến đường vành đai đến trung tâm đô thị.

- Đề xuất các tuyến đường giao thông hướng tâm kết nối các khu vực lân cận đến trung tâm đô thị, mở ra các tiềm năng phát triển đô thị và thu hút đầu tư trong tương lai.

b. Đường sắt

- Điều chỉnh hướng tuyến đường sắt quốc gia (đường sắt Tây Nguyên) nằm trong hành lang an toàn giữa tuyến đường vành đai 2 và cao tốc Bắc - Nam phía Tây (CT.02).

- Đặt ga hàng hóa của tuyến đường sắt quốc gia cạnh trung tâm logistics mới và ga hành khách tại phía Đông hồ Ea Cuôr Kăp.

c. Phát triển trung tâm logistics – cảng cạn tại khu vực sân bay

- Quanh khu vực sân bay hình thành trung tâm logistics và cảng cạn ICD sẽ kiến tạo trung tâm trung chuyển và vận tải quy mô cấp vùng tại Buôn Ma Thuột.

- Cùng với mạng lưới đường bộ đường sắt liên vùng sẽ đẩy mạnh khả năng vận tải, phục vụ tại các khu công nghiệp không chỉ ở Buôn Ma Thuột mà còn ở các khu vực lân cận – đặc biệt là khu công nghiệp mở rộng tại Hòa Phú.

d. Phát triển giao thông công cộng và TOD

Xây dựng hệ thống giao thông công cộng – tuyến xe bus 2 khớp nối với hai tuyến chính:

- Tuyến mạch vòng khép kín kết nối toàn bộ các trung tâm quan trọng như trung tâm khoa học đổi mới sáng tạo, khu lâm viên, trung tâm hiện hữu, đại học Tây Nguyên, trung tâm đô thị mới đa chức năng Ea Tam.

- Tuyến động lực kết nối từ trung tâm hiện hữu đi qua hồ Ea Tam, tổ hợp quảng trường và trung tâm thương mại, sân bay, trung tâm logistics và khu cửa ngõ phía Đông nút giao cao tốc.

Tuyến giao thông công cộng cũng đồng thời giúp giảm tải áp lực lưu lượng giao thông lên trục chính đô thị, mở ra thêm cơ hội để phát triển đô thị hỗn hợp mật độ cao dọc hành lang tuyến.

Với 2 tuyến huyết mạch như trên, có thể thấy khu vực tiềm năng phát triển TOD chủ yếu sẽ tập trung ở xung quanh hồ Ea Tam hoặc khu vực xung hồ Ea Cuôr Kấp.

5. Chiến lược về kiểm soát ngập bền vững thông qua giải pháp dựa vào thiên nhiên

Đô thị nằm trong khu vực có nguy cơ ngập cao. Chính vì vậy, cần thực hiện chiến lược kiểm soát ngập toàn diện ba lớp với khả năng thích ứng tốt với các tác động của biến đổi khí hậu.

Lớp ngăn chặn: hướng đến ngăn chặn sự hình thành hình thái gây ngập. Thành phố nằm trên địa hình đồi núi và dốc với nguồn gây ngập là sự tập trung của dòng chảy do mưa. Giải pháp chính để ngăn chặn hình thái ngập này là mở rộng các trục tiêu chính;

Lớp thích ứng: hướng đến giảm thiểu sự gia tăng dòng chảy do đô thị hóa và biến đổi khí hậu. Các giải pháp đề xuất hướng đến việc chậm và trữ dòng chảy gây ngập do mưa. Giải pháp chính bao gồm: Hồ điều tiết tập trung hay các giải pháp hạ tầng xanh phi tập trung;

Lớp giảm thiểu thiệt hại: hướng đến giảm thiểu các thiệt hại khi có những biến cố vượt tần suất thiết kế xảy ra như phương án di tản khi có sự cố hay hệ thống dự báo và cảnh báo sớm.

6. Chiến lược về hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thông minh:

Ứng dụng khoa học công nghệ, quản lý thông minh trong các lĩnh vực hạ tầng như:

- Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải tuần hoàn
- Quản lý chất thải rắn theo mô hình kinh tế tuần hoàn
- Hạ tầng năng lượng tái tạo và lưới điện thông minh
- Hạ tầng số và quản lý đô thị thông minh

Quản lý đô thị thông minh thông qua nền tảng quản lý quy hoạch ứng dụng AI giúp tăng cường hiệu quả trong công tác quản lý, đảm bảo tiếp cận dịch vụ với sự đồng thuận của cộng đồng, hỗ trợ năng lực quản lý của cán bộ.

7. Hình thành các trung tâm cấp tỉnh, cấp vùng

a) Trung tâm văn hóa, triển lãm và nghiên cứu khoa học quốc tế

- Xây dựng trung tâm hội chợ triển lãm gắn với khu vực sân bay, phục vụ hoạt động thương mại, xúc tiến đầu tư và giao thương vùng.

- Hình thành trung tâm nghiên cứu, đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp; phát triển trung tâm chuyển đổi số gắn với trung tâm điều hành đô thị thông minh.

- Xây dựng trung tâm điều hành thông minh (IOC) để quản lý đô thị dựa trên dữ liệu thời gian thực. Số hóa toàn bộ cơ sở dữ liệu về đất đai, quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật.

b) Trung tâm Văn hóa – thể dục thể thao – Giáo dục – Y tế

- Cải tạo, nâng cấp các thiết chế văn hóa cấp tỉnh; mở rộng không gian trung bày, số hóa hoạt động.

- Khu liên hợp thể thao tỉnh mang tính chất cấp tỉnh, khu vực và quốc gia...

- Nâng cấp các trường đại học, cao đẳng hiện có theo hướng chất lượng cao, đào tạo nguồn nhân lực kỹ thuật, công nghệ.

- Xây dựng bệnh viện tuyến Trung ương; đầu tư nâng cấp, mở rộng hệ thống bệnh viện tuyến tỉnh theo hướng hình thành các trung tâm y tế chuyên sâu.

- Phát triển hệ thống cơ sở lưu trú, dịch vụ du lịch chất lượng cao.

c) Du lịch

- Đẩy mạnh du lịch MICE.

- Bảo tồn, tôn tạo các di tích lịch sử.

Củng cố, đẩy mạnh du lịch văn hóa.

- Tiên phong dẫn dắt sự phát triển du lịch của khu vực bằng mô hình "**Một hành trình - Hai điểm đến**" mang thương hiệu "**Biển - Rừng - Cà phê**".

VI. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC TRỌNG ĐIỂM, KHU VỰC ĐỘNG LỰC VÀ KHU VỰC TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN

1. Khu vực trọng điểm phát triển:

a) Trung tâm đô thị tổng hợp đa chức năng xung quanh hồ Ea Tam

Với vị trí chiến lược chỉ cách trung tâm hành chính chính trị hiện hữu khoảng 3km, hồ Ea Tam là khu vực có lợi thế về địa lý – giao thông – thế đất – cảnh quan, phù hợp để xây dựng và hình thành một trung tâm đô thị mới của Buôn Ma Thuột.

Nằm trên trục đường nối từ trung tâm hành chính hiện hữu kết nối đến sân bay và cao tốc Khánh Hòa – BMT trong tương lai, có thể nói vị trí xung quanh hồ Ea Tam sẽ là một trong các điểm neo trên trục động lực mới phát triển dần về phía Đông của đô thị, cho thấy được tầm nhìn cần định hình cho khu vực này phải là một trung tâm sôi động, tập trung nhiều hoạt động về thương mại, dịch vụ, công cộng, vui chơi giải trí,...

Không chỉ nằm trên trục động lực, đây là còn là khu vực nằm tại nút giao của 2 tuyến giao thông công cộng đề xuất trong tương lai, có tiềm năng nằm ngay cạnh nhà ga chính của toàn bộ tuyến giao thông công cộng, trong tương lai, đây sẽ là khu vực có khả năng phát triển mô hình TOD mạnh mẽ nhất của đô thị.

Bên cạnh đó, không gian mở tại khu vực này cũng đã được phần nào định hình nhờ hồ Ea Tam với diện tích mặt nước rộng rãi, cùng với hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan dọc các mạng suối hiện hữu giúp tỷ lệ phủ xanh tại khu vực tăng cao. Địa thế của khu vực cũng có cao độ có thể quan sát với tầm nhìn rộng xuống khu vực trung tâm hiện hữu, là vị trí phù hợp để có thể bố trí thêm các không gian mở cộng đồng như quảng trường trung tâm kết hợp công viên, trung tâm thể dục thể thao của đô thị.

Các chức năng về đô thị, thương mại, dịch vụ cũng cần được bố trí đan cài cùng với các chức năng công cộng và không gian mở, để trung tâm đô thị này có thể định hình lại một không gian năng động với đa dạng trải nghiệm cho người dân, đồng thời hỗ trợ tương quan, thúc đẩy động lực phát triển và lan tỏa dần đến các khu vực phát triển đô thị mới lân cận.

Các chức năng chính trong khu trung tâm tổng hợp đa chức năng hồ Ea Tam bao gồm:

- Trung tâm thể dục thể thao.
- Đô thị gắn với thương mại dịch vụ.
- Công trình hỗn hợp.
- Quảng trường không gian mở.

b) Trung tâm tổng hợp đa chức năng xung quanh hồ Ea Cuôr Kấp:

Hồ Ea Cuôr Kấp không chỉ sở hữu cảnh quan tự nhiên đẹp mà còn sở hữu vị trí chiến lược khi nằm tại giao điểm của trục động lực kinh tế Đông – Tây giao với hành lang giao thông liên vùng quan trọng là cao tốc CT02, đường vành đai số 2 và đường sắt quốc gia (đường sắt Tây Nguyên).

Nằm ngay đối diện với sân bay Buôn Ma Thuột, trong tương lai, sân bay này sẽ mở rộng quy hoạch, đồng thời kết hợp hình thành tổ hợp về cảng cạn và logistics, sẽ biến không gian xung quanh khu vực hồ Ea Cuôr Kấp có tiềm năng trở thành một trung tâm đa chức năng gắn với giao thương, vận tải,...

Với lợi thế lớn về giao thông tiếp cận liên vùng đa phương thức, trung tâm ở hồ Ea Cuôr Kấp cần được định hướng gắn với phát triển đô thị sân bay, đô thị dịch vụ hỗ trợ cho logistics, du lịch hội nghị, hội thảo,.. để đón đầu luồng tiếp cận đến từ sân bay, cao tốc và đường sắt.

Đây cũng đồng thời sẽ là điểm neo động lực thứ 2 nằm trên trục động lực kinh tế Đông Tây, giúp định hình hướng mở rộng và phát triển dần đô thị về phía Đông, mở ra các cơ hội mới cho các khu vực xung quanh hành lang cao tốc và đường vành đai 2, thu hút đầu tư không chỉ các dự án về đô thị mà còn cả về nghỉ dưỡng, sự kiện, hội trợ, triển lãm.

Bảo tồn và cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu ở phía Tây Bắc hồ, bên cạnh đó khớp nối về giao thông, cảnh quan với các khu vực phát triển đô thị mới xung quanh hồ ở phía Bắc và phía Đông nhằm đảm bảo không gian toàn khu vực được đồng bộ và toàn diện. Khu vực phía Nam hồ, với quỹ đất còn nhiều dư địa phát triển cần tập trung các chức năng hỗn hợp, đô thị kết hợp thương mại dịch vụ, và các chức năng khác như trung tâm hội nghị, tổ hợp nghỉ dưỡng, golf, ...

Các chức năng chính của trung tâm tổng hợp đa chức năng này bao gồm:

- Trung tâm thương mại dịch vụ gắn với logistics
- Đô thị sân bay, đô thị dịch vụ
- Trung tâm hội nghị gắn với sân golf
- Đô thị sinh thái ven hồ
- Các chức năng về công cộng đô thị

- Dự trữ quỹ đất cho các chức năng cơ quan – hành chính.

2. Các khu vực động lực và tiềm năng phát triển các trung tâm chức năng.

a) Phường Buôn Ma Thuột giữ vai trò là trung tâm đô thị hạt nhân của thành phố, bao gồm khu trung tâm hiện hữu và trung tâm tổng hợp đa chức năng mới tại khu vực hồ Hồ Ea Tam. Đây là khu vực tập trung các chức năng hành chính, thương mại – dịch vụ, văn hóa, giáo dục và không gian công cộng cấp đô thị, đóng vai trò động lực thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của toàn thành phố. Đồng thời, phường được định hướng phát triển theo mô hình đô thị sinh thái – xanh – thông minh, khai thác hệ thống hồ, suối tự nhiên làm cấu trúc cảnh quan chủ đạo, hình thành các trục không gian xanh liên hoàn, góp phần xây dựng bản sắc đô thị cao nguyên đặc trưng, hiện đại nhưng hài hòa với tự nhiên.

b) Phường Tân An giữ vai trò là một trong những không gian đô thị trung tâm phía Đông Bắc của đô thị Buôn Ma Thuột, có chức năng phát triển hỗn hợp về thương mại – dịch vụ, giáo dục và dân cư đô thị chất lượng cao. Với vị trí tiếp giáp các trục giao thông quan trọng, kết nối thuận lợi đến trung tâm thành phố và các khu vực phát triển mới, phường đóng vai trò là cửa ngõ liên kết không gian đô thị hiện hữu với các khu vực mở rộng phía Bắc và Đông. Trong định hướng phát triển đô thị của Buôn Ma Thuột, phường Tân An giữ vai trò là khu vực phát triển đô thị gắn với cụm công nghiệp Tân An với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại – đồng bộ.

c) Phường Tân Lập được định hướng phát triển trở thành khu đô thị động lực phía Đông của đô thị Buôn Ma Thuột, phát triển theo mô hình TOD, đô thị sinh thái xanh và đô thị thông minh. Phường giữ vai trò là trung tâm thương mại – dịch vụ và dân cư chất lượng cao, gắn với các trục giao thông chính và không gian đô thị hiện đại. Đồng thời, ưu tiên phát triển hạ tầng đồng bộ, tăng cường cây xanh, mặt nước, không gian công cộng và ứng dụng công nghệ thông minh nhằm xây dựng môi trường sống văn minh, hiện đại và bền vững.

d) Phường Ea Kao được định hướng phát triển với trụ cột chiến lược là thương mại – dịch vụ và du lịch sinh thái, lấy hồ Ea Kao làm hạt nhân phát triển không gian đô thị và du lịch. Là trung tâm công nghệ - giáo dục và đổi mới sáng tạo của đô thị Buôn Ma Thuột. Phát triển mô hình đô thị sinh thái mật độ thấp, gắn với bảo tồn cảnh quan tự nhiên, mặt nước và hệ sinh thái nông nghiệp đặc trưng vùng cao nguyên. Định hướng tập trung phát triển các loại hình du lịch nghỉ dưỡng ven hồ, sân golf, du lịch trải nghiệm sinh thái và các tổ hợp thương mại – dịch vụ hỗ trợ du lịch; đồng thời hình thành các khu ở sinh thái chất lượng cao hài hòa với thiên nhiên. Đây sẽ là khu vực phát triển du lịch trọng điểm phía Nam đô thị Buôn Ma Thuột.

e) Phường Thành Nhất được định hướng phát triển trở thành khu vực hỗ trợ giãn dân cho trung tâm đô thị hiện hữu của đô thị Buôn Ma Thuột, gắn với phát triển thương mại – dịch vụ, nhà ở đô thị và các tiện ích công cộng. Phường phát triển theo mô hình đô thị xanh, thông minh với hạ tầng đồng bộ, tăng cường không gian cây xanh, cảnh quan và ứng dụng công nghệ trong quản lý đô thị.

f) Xã Hòa Phú được định hướng phát triển trở thành khu vực đô thị – công nghiệp – logistics phía Tây Nam của thành phố Buôn Ma Thuột, gắn với các trục giao thông đối ngoại và động lực phát triển kinh tế vùng. Xã giữ vai trò là không gian phát triển công nghiệp sạch, logistics, thương mại – dịch vụ và các khu đô thị mới hỗ trợ phát triển sản xuất và dịch vụ hậu cần. Đồng thời, Hòa Phú được định hướng phát triển theo

mô hình đô thị xanh và bền vững, kết hợp hài hòa giữa phát triển công nghiệp với bảo vệ môi trường, tăng cường cây xanh, mặt nước và các không gian sinh thái. Đây sẽ là khu vực động lực quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế, tạo việc làm và mở rộng không gian đô thị của thành phố trong tương lai.

V. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông:

Giao thông đối ngoại: Tuân thủ định hướng “ Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đắk Lắk”

*** Đường bộ:**

Hệ thống đường cao tốc bao gồm : Cao tốc Bắc – Nam phía Tây (CT.02), Cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột (CT.24), Cao tốc Liên Khương – Buôn Ma Thuột (CT.27).

Hệ thống Quốc lộ: Đường Hồ Chí Minh (QL14 cũ), Quốc lộ 26, Quốc lộ 27 kết nối đô thị Buôn Ma Thuột với các tỉnh Gia Lai, Lâm Đồng, Khánh Hòa.

Nâng cấp các tuyến đường tỉnh hiện hữu, đồng thời nâng cấp các tuyến đường xã thành đường tỉnh đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

* Đường sắt: Tuyến đường sắt Tây Nguyên với khổ đường đơn rộng 1435mm, hướng tuyến song song tuyến CT.02 với 1 ga đường sắt dự kiến tại khu vực nút giao CT. Khánh Hòa – BMT và trục Đại lộ Đông Tây giai đoạn thực hiện sau năm 2030.

* Đường hàng không: Nâng cấp cảng hàng không Buôn Ma Thuột đạt cấp 4C, đến năm 2030 đạt công suất 5tr HK/năm, năm 2050 đạt 7tr HK/năm.

*** Giao thông đối nội:**

Hình thành khung giao thông đô thị với các tuyến đường hướng tâm, xuyên tâm và hệ thống các tuyến đường vành đai (VĐ1, VĐ2, nghiên cứu hình thành tuyến đường VĐ 2.5).

Nâng cấp, cải tạo hệ thống đường đô thị BMT hiện hữu, đồng thời định hướng xây dựng các trục đường liên khu vực, chính khu vực tại các khu vực phát triển mở rộng tại các phường xã, kết nối hợp lý với hệ thống các trục đường chính.

Tiếp tục phát triển hệ thống giao thông công cộng (xe bus, mini bus) trên các trục đường chính và hệ thống xe buýt 2 khớp nối tại khu vực trung tâm.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa

*** Trục tiêu nước chính:**

- Đối với các khu vực đồi núi cao nguyên, thoát nước tự chảy hoàn toàn ra các tuyến sông suối tự nhiên.

- Duy trì, bảo vệ, cải tạo các hành lang thoát lũ, thoát nước tự chảy vừa đảm bảo thoát nước, vừa phù hợp với định hướng phát triển không gian và yêu cầu về kiến trúc cảnh quan.

- Hệ thống khung trục thoát nước chính hoạt động theo mô hình liên lưu vực để nâng cao khả năng thoát nước của toàn hệ thống, với 5 trục chính thoát nước là sông các

suối lớn nhất bao gồm: Suối EaTam (phía Nam), suối EaNuôi (phía Bắc), Suối Ea M'thar (phía Tây Bắc) và suối Đốc Học (khu vực trung tâm), được xác định là trục cảnh quan đồng thời là trục tiêu nước chính thuộc nội thị thành phố Buôn Ma Thuột cần được khơi thông mở rộng dòng chảy đảm bảo tiêu thoát nhanh, an toàn khi vào mùa mưa lũ.

*** Hồ thủy lợi điều hoà nước mưa:**

- Các hồ lớn như: EaKao (17.106 m³), hồ Chư Dluê, hồ EaChư Cap (11,2.106 m³) với nhiệm vụ vận hành trong mùa mưa lũ vừa đảm bảo an toàn công trình, tham gia giảm nhẹ lũ cho hạ du đồng thời phải tích đủ nước để phục vụ sản xuất phòng chống hạn hán là hết sức quan trọng

- Duy trì tối đa các ao hồ nhỏ lẻ trong các khu dân cư hiện có. Xây dựng bổ sung các hồ điều hòa kết hợp với cây xanh tại các khu vực phát triển đô thị tạo thành khu sinh quyển của thành phố và phục vụ thoát nước cho khu vực. Trong khu vực hiện tại có 13 hồ chứa nước (vị trí ở các phường, xã) cần nạo vét, cải tạo công trình thủy lợi, nâng cao khả năng điều tiết nước phục vụ cắt lũ và phục vụ tưới cho nông nghiệp.

- Đầu tư xây dựng các hồ mới trên các suối và vệt trũng, nâng cao khả năng điều tiết nước phục vụ cắt lũ, phục vụ tưới cho nông nghiệp và tạo cảnh quan cho khu vực.

- Ngoài hệ thống hồ điều hòa thoát nước, cần duy trì tối đa các khu vực có cao độ nền thấp trong các hành lang xanh, nêm xanh, công viên, đất canh tác trong khu vực nông nghiệp - nông thôn để trữ nước tạm thời khi có mưa lớn cực đoan trên diện rộng.

*** Cao độ nền xây dựng**

- Cao độ nền khu vực đã xây dựng: giữ nguyên cao độ nền hiện trạng đã xây dựng các công trình dân dụng.

- Cao độ nền khu vực xây dựng phát triển theo quy hoạch: Cao độ nền xây dựng lựa chọn theo hướng phù hợp với điều kiện địa hình, bảo vệ cảnh quan tự nhiên và đảm bảo phòng chống lũ.

- Hệ thống cao độ nền khống chế của từng khu vực được xác định trên nguyên tắc phù hợp với quy hoạch hệ thống thoát nước, hài hoà với các khu vực đã xây dựng ổn định liền kề, có xem xét đến tác động kép của hiện tượng sụt lún nền đất và biến đổi khí hậu.

3. Định hướng cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Nguồn nước ngầm: Không khai thác nước ngầm làm nguồn nước thô cấp cho sinh hoạt trong tương lai. Nước ngầm lộ thiên sử dụng có kiểm soát về trữ lượng theo quy định.

- Nguồn nước mặt: Sông Sêrêpôk, hồ Ea Chu Cap, hồ Ea Nhái, Krông Buk Hạ có đủ lưu lượng vào mùa khô và chất lượng nước phù hợp để cấp nước đô thị sau khi được xử lý.

b) Nhu cầu: GĐ năm 2035 khoảng 400.000 m³ /ngày đêm; đến GĐ 2050: 600.000 m³ /ngày đêm.

4. Xử lý nước thải – quản lý chất thải rắn – nghĩa trang

a) Thu gom và xử lý nước thải

- Hệ thống thoát nước hỗn hợp. Khu vực đô thị trung tâm đã có HTTN sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Khu vực phát triển HTTN mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Khu vực trung tâm đô thị, đã có dự án XLNT: Tiếp tục triển khai bổ sung tuyến thu gom, trạm bơm và mở rộng phạm vi phục vụ, nâng công suất theo các giai đoạn

- Khu vực đô thị chưa có dự án XLNT: Dự kiến xây dựng 04 trạm XLNT tập trung mới

- Khu vực ngoại thị, xa trung tâm: Dân cư mật độ thấp, độc lập, lưu lượng nhỏ: xử lý cục bộ theo từng công trình hoặc nhóm công trình.

- Khu vực công nghiệp: thu gom và XLNT theo hệ thống riêng đảm bảo quy định.

- Tổng lượng nước thải dự báo đến 2035 là 290.000 m³/ngày; đến 2050 là 385.000 m³/ngày.

Dự kiến quy hoạch thành 05 lưu vực chính với 05 nhà máy XLNT sinh hoạt, trong đó 01 nhà máy XLNT hiện trạng và 04 nhà máy XLNT dự kiến xây mới; đảm bảo xử lý nước thải theo quy định và tăng cường tái sử dụng nước thải sau xử lý.

b) Thu gom và xử lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng CTR dự báo đến 2035 khoảng 2.700 Tấn/ngày; đến 2050 khoảng 3.200 Tấn/ngày.

- 100% lượng chất thải rắn phát sinh được thu gom và xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; tăng cường tái chế, tái sử dụng, xử lý kết hợp thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân compost/hữu cơ...

- Thực hiện hiệu quả công tác phân loại, thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt. Chú trọng xây dựng và triển khai đồng bộ công tác phân loại chất thải rắn tại nguồn để giảm lượng rác thải phát sinh. Tăng cường thu gom, tái chế và tái sử dụng chất thải nông nghiệp, chất thải chăn nuôi, chất thải xây dựng, chất thải sinh hoạt, bùn thải. Có cơ chế, chính sách đẩy mạnh xã hội hóa trong thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn trên địa bàn.

- Xây dựng hoàn thiện và đồng bộ khu xử lý chất thải tập trung cấp tỉnh tại xã Hòa Phú (khoảng 100 ha).

- Đa dạng hóa các công nghệ xử lý chất thải, khuyến khích áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến, hiện đại, thân thiện với môi trường.

c) Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng

- Tổng nhu cầu đất an táng mới toàn đô thị đến năm 2035 khoảng 40 ha; đến năm 2050 khoảng 50 ha.

- Mở rộng nghĩa trang Buôn Ma Thuột có quy mô khoảng 35ha, nghĩa trang Thành Nhất có quy mô 10 ha; các phường xã khác mở rộng thêm 3-5 ha tùy quy mô; hoàn thiện hệ thống cách ly quanh nghĩa trang.

- Xây dựng mới các nghĩa trang tập trung dạng công viên nghĩa trang tại xã Hòa Phú (Quy mô khoảng 50ha) và xây dựng mới nhà hỏa táng để phục vụ đô thị. Ưu tiên đầu tư và phát triển hình thức hỏa táng với công nghệ hiện đại.

5. Định hướng quy hoạch cấp điện, cung cấp năng lượng

Định hướng cấp điện của Buôn Ma Thuột: Dịch chuyển mạnh mẽ từ "đảm bảo sản lượng" sang "nâng cao chất lượng và độ tin cậy cung cấp điện", kết hợp hài hòa giữa hạ tầng kỹ thuật với yêu cầu thẩm mỹ của một đô thị sinh thái, hiện đại.

a) Nguồn điện:

- Tuân thủ, bám sát các khung định hướng lớn quy hoạch tỉnh.
- Xây dựng mới, nâng công suất các trạm 110kV tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp và đô thị mở rộng.
- Hiện đại hóa các trạm nguồn 110kV hiện có, chuyển dần sang mô hình trạm không người trực (vận hành từ xa).

b) Lưới điện:

- Lưới điện 110kV hiện có đi qua khu vực trung tâm đô thị đề nghị di dời ra khu vực ngoại thị, sử dụng đi chung cột giảm hành lang điện (khuyến khích hạ ngầm lưới điện đi qua trung tâm đảm bảo mỹ quan đô thị).
- Cần bổ sung số mạch đường dây nhằm nâng cao độ tin cậy cung cấp điện và khả năng giải tỏa công suất nguồn trong khu vực.
- Nâng cao tỷ lệ chiếu sáng bằng đèn LED tiết kiệm năng lượng, tích hợp trung tâm điều khiển chiếu sáng tự động (đạt mục tiêu chuyển đổi số hạ tầng đô thị).

c) Hạ tầng năng lượng, xăng dầu:

- Phát triển nguồn điện tái tạo để giảm tải hệ thống điện khu vực (phù hợp với định hướng quy hoạch tỉnh).
- Từng bước phát triển các điểm nạp năng lượng điện trên địa bàn theo xu hướng tích hợp đa năng từ trạm xăng thuần túy sang điểm dừng dịch vụ có tích hợp các cửa hàng tiện lợi, dịch vụ chăm sóc xe kết hợp trạm sạc xe điện để bắt nhịp xu hướng xanh.
- Định hướng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Phát triển công trình, hạ tầng thông tin liên lạc bảo đảm nhu cầu theo chiến lược phát triển và định hướng chung của tỉnh.
- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng khác.
- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, độ phủ rộng khắp, tốc độ và chất lượng cao.
- Phát triển mạng lưới và phát triển dịch vụ gắn kết với phát triển du lịch, phát triển kinh tế trên địa bàn.

PHỤ LỤC 2

VỀ CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU

1. Vị trí, nội dung điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại 04 khu vực (Theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất), cụ thể các nội dung như sau:

a) Khu vực số 01:

- Bổ sung tuyến đường số 2, nối từ đường số 1A đến đường Nguyễn Du (ký hiệu mặt cắt 4-4, lộ giới 22,0m: lòng đường 14,0m, lề đường 4,0m x2 bên);

- Điều chỉnh một phần diện tích của đất nhóm nhà ở biệt thự (ký hiệu: BT-1.1) và đất nhóm nhà ở liền kề (ký hiệu: OLK-1.1) sang đất cây xanh đô thị (ký hiệu: CX-1.2) với tổng diện tích: 0,65 ha;

- Điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc đất nhóm nhà ở biệt thự ký hiệu: BT-1.1, BT-1.2, BT-1.3, BT-1.4, cụ thể: Tầng cao: tối đa 03 (tầng); Hệ số sử dụng đất: 1,5 lần.

- Điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc đất nhóm nhà ở liền kề ký hiệu: OLK-1.1, OLK-1.2, OLK-1.3, OLK-1.4, cụ thể: Tầng cao: tối đa 05 (tầng); Hệ số sử dụng đất 4,0 lần.

- Điều chỉnh vị trí đất công cộng (ký hiệu: CCO-1.3) đến giáp đường số 11 (định vị theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất).

b) Khu vực số 02:

- Điều chỉnh một phần ha đất HTKT diện tích 0,19 (ký hiệu: HT-2.1) thành đất cây xanh đô thị (ký hiệu: CX-2.3); Đất hạ tầng KT (ký hiệu: HT-2.1A) còn lại diện tích 0,08 ha;

- Điều chỉnh phần đất cây xanh diện tích 0,27 ha (ký hiệu: CX-2.4) ngay góc đường Nguyễn Du – Nguyễn Huy Tự để bố trí đất Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu: HT-2.1B), với các chỉ tiêu kiến trúc: Tầng cao: tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng: tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Điều chỉnh phần đất cây xanh đô thị với diện tích 2,02 ha (ký hiệu: CX-3.2) sang đất công viên chuyên đề (ký hiệu CVCD); với các chỉ tiêu kiến trúc: Mật độ xây dựng: tối đa 25 %; Hệ số sử dụng đất: 0,25 lần.

c) Khu vực số 03:

Điều chỉnh phần đất tái định cư (ký hiệu: TĐC-2.1) sang đất ở mới (ký hiệu: OM-2.1) diện tích 2,7 ha, với các chỉ tiêu kiến trúc: Tầng cao: tối đa 07 tầng; Mật độ xây dựng: Tối đa 60 %; Hệ số sử dụng đất 4,2 lần.

d) Khu vực số 04:

- Điều chỉnh cục bộ chức năng đất ở tái định cư (ký hiệu: TĐC-2.2, TĐC-2.3, TĐC-2.4, TĐC-2.6) sang đất nhóm nhà ở liền kề (ký hiệu: OLK-2.1, OLK-2.2, OLK-2.3, OLK-2.6);

- Điều chỉnh cục bộ chức năng đất ở tái định cư (ký hiệu: TĐC-2.5) sang đất ở mới (ký hiệu: OM-2.2) và đất nhóm nhà ở liền kề (ký hiệu: OLK-2.4, OLK-2.5); Trong đó: Đất ở mới (ký hiệu: OM-2.2) có chỉ tiêu kiến trúc: Tầng cao: tối đa 07 tầng; Mật độ xây dựng: tối đa 60 %; Hệ số sử dụng đất 4,2 lần.

- Điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc đất hỗn hợp (ký hiệu: HH-2.1, HH-2.2): Tầng cao: tối đa 07 tầng; Hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.

2. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Giao thông: Bổ sung tuyến đường số 2, nối từ đường số 1A đến đường Nguyễn Du (mặt cắt 4-4, lộ giới 22,0m: lòng đường 14,0 m, lề đường 4,0m x2 bên); Nội dung quy hoạch giao thông quy định tại bản vẽ Bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng (ký hiệu QH 07).

- San nền, thoát nước mưa: Nội dung quy hoạch san nền, thoát nước mưa tại bản vẽ Bản đồ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (ký hiệu QH 10).

- Cấp nước: Nội dung quy hoạch cấp nước tại bản vẽ Bản đồ Quy hoạch cấp nước, (ký hiệu QH 11).

- Cấp điện, chiếu sáng: Điều chỉnh tổng nhu cầu cấp điện từ 31,3MVA lên 47,98MVA phù hợp với QCVN 01:2021/BXD và TCVN 9206-2012. Nội dung điều chỉnh quy hoạch cấp điện, chiếu sáng tại bản vẽ Bản đồ Quy hoạch hệ thống cấp điện- Quy hoạch chiếu sáng, (ký hiệu QH 08; QH 09).

- Thoát nước thải: Nội dung quy hoạch thoát nước thải tại bản vẽ Bản đồ Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và NT, (ký hiệu QH 12)

