

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;
Căn cứ Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy định về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/TTr-SXD ngày 03/10/2018 kèm theo Báo cáo thẩm định số 597/BC-SXD ngày 03/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chủ đầu tư: UBND huyện Krông Pắc.

3 Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng AST.

4. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí: Nằm trong địa phận hành chính thuộc xã Ea Phê, huyện Krông Pắc.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông giáp : Thôn Phước Hòa, xã Ea Kuăng;

+ Phía Tây giáp : Thôn Phước Trạch và thôn 6, xã Ea Phê;

+ Phía Nam giáp : Thôn Phước Lộc 2, xã Ea Phê;

+ Phía Bắc giáp : Thôn Phước Thọ 3, xã Ea Phê.

- Diện tích : Khoảng 200,0 ha.

5. Danh mục hồ sơ, bản vẽ :

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch.
- Thành phần bản vẽ gồm:
 - + Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung;
 - + Sơ đồ ranh giới khu đất lập quy hoạch tỷ lệ 1/2000

6. Tính chất: Là khu đô thị dịch vụ, thương mại phía Đông Bắc cửa ngõ của huyện Krông Pắc. Đồng thời, phát triển sinh thái kết hợp chỉnh trang khu ở hiện trạng và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, tái tạo vành đai xanh.

7. Mục tiêu, lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch:

- Xây dựng đô thị Ea Phê phát triển bền vững, có hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, phát triển hài hòa giữa văn hóa với kinh tế - xã hội; đô thị phát triển dịch vụ thương mại phía Đông Bắc, trong đó chú trọng bảo vệ môi trường;

- Xây dựng đô thị Ea Phê đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch;

- Khai thác và phát huy tiềm năng về đất đai, cơ sở hạ tầng, cảnh quan để phát triển khu đô thị mới; phát triển sinh thái, hiện đại có bản sắc và phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu;

- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo ra môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan mới cho khu vực;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng đô thị; triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

8. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a) Quy mô dân số: Dự báo đến năm 2030 khoảng 7.000 ~ 9.000 người.

b) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu về sử dụng đất		
-	Đất đơn vị ở	%	30 ÷ 50
-	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị		5 ÷ 10
-	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp		5 ÷ 15
-	Đất dịch vụ phát triển sinh thái gắn liền mặt nước cây xanh		5 ÷ 10
-	Đất cây xanh, hoa viên, thể dục thể thao - cây xanh cách ly		10 ÷ 15
-	Đất giao thông và bãi đậu xe		20 ÷ 25

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
2	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
-	Nhà ở liên kế	%	60 ÷ 80
-	Nhà ở biệt thự		40 ÷ 60
-	Nhà ở cải tạo chỉnh trang		60 ÷ 80
-	Công trình công cộng		
+	<i>Công trình công cộng</i>		20 ÷ 40
+	<i>Đất dịch vụ phát triển sinh thái gắn liền mặt nước cây xanh</i>		10 ÷ 15
+	<i>Công trình thương mại, dịch vụ</i>		40 ÷ 60
3	Chỉ tiêu về tầng cao		
-	Nhà ở liên kế	số tầng	2 ÷ 5
-	Nhà vườn, biệt thự		1 ÷ 3
-	Nhà ở cải tạo chỉnh trang		2 ÷ 5
-	Công trình công cộng		
+	<i>Công trình công cộng cấp đô thị</i>		2 ÷ 5
+	<i>Công trình công cộng cấp đơn vị ở</i>		1 ÷ 3
+	<i>Đất dịch vụ phát triển sinh thái gắn liền mặt nước cây xanh</i>		1
+	<i>Công trình thương mại, dịch vụ</i>	3 ÷ 7	
4	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
-	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	180
-	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	2.100
-	Chỉ tiêu thoát nước bản	tỷ lệ % lượng nước cấp	90
-	Chỉ tiêu thu gom rác thải	kg/người/ngày	1,6

9. Yêu cầu nội dung đồ án quy hoạch:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kinh tế - xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; môi trường khu vực; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu chức năng; Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố, khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có);

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn khu trung tâm.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố.

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, mạng lưới đường đô thị, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe, hệ thống công trình ngầm.

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

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện: Vị trí, quy mô các trạm điện; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí và quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

h) Thiết kế đô thị: Nội dung của thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu được thực hiện theo quy định tại Chương III, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

i) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

10. Sản phẩm quy hoạch xây dựng:

a) Thành phần hồ sơ quy hoạch:

STT	TÊN BẢN VẼ - HỒ SƠ	Tỷ lệ	Số lượng	
			Màu	Đen
I	Phần bản vẽ			
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000 - 1/25.000	02	12

STT	TÊN BẢN VẼ - HỒ SƠ	Tỷ lệ	Số lượng	
			Màu	Đen
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	1/2.000	02	12
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/2.000	02	12
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000	02	12
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000	02	12
6	Bản vẽ thiết kế đô thị	Thích hợp	02	12
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.	1/2.000	02	12
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, ...) và môi trường.	1/2.000	02	12
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.	1/2.000	02	12
10	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2.000	02	12
II	Phần văn bản			
1	Tờ trình và các văn bản liên quan	A4	02	
2	Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ khổ A3 màu	A4	14	
3	Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.	A4	14	
III	Đĩa CD Rom (chứa tất cả dữ liệu trên)		03	

Ghi chú: Số lượng tài liệu bản vẽ trong bảng được tính tài liệu chính thức được thẩm tra phê duyệt. Không kể các tài liệu bản vẽ phục vụ cho hội nghị - hội thảo được tổ chức trong quá trình lập quy hoạch.

b) Yêu cầu về chất lượng hồ sơ quy hoạch:

- Hình thức, nội dung thực hiện theo các quy định hiện hành.
- Bản đồ nền phục vụ thiết kế quy hoạch xây dựng phải sử dụng hệ tọa độ quốc gia VN2000 theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 25/4/2006 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc quy định quản lý hoạt động đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh.

11. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Căn cứ nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, Chủ đầu tư tiếp tục lập dự toán kinh phí lập quy hoạch theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị, phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ được duyệt trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2.

1. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan Chủ đầu tư: UBND huyện Krông Pắc.
- Cơ quan lập quy hoạch: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc lựa chọn và quyết định đơn vị tư vấn theo Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan trình duyệt: Sở Xây dựng và UBND huyện Krông Pắc.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

2. Thời gian – trình tự:

Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt. Việc tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch thực hiện theo Điều 20, 21 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Điều 4 Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND tỉnh ban hành Quy định về lập thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công Thương; Văn hóa Thể thao và Du lịch; Truyền thông và Thông tin; Chủ tịch UBND huyện Krông Pắc; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.../

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy (b/c);
- TT. HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Các phòng: TH, NN-MT;
- Lưu: VT, CN. (CG-23)
(NV Quy hoạch phân khu Ea Phê).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Hà