

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm cửa khẩu Đăk Ruê, xã Ea Bung, huyện Ea Súp, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 32/2006/QĐ-UBND ngày 02/8/2006 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy định về phân cấp, ủy quyền trong việc lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Cửa khẩu Đăk Ruê, xã Ea Bung, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 237/TTr-SXD ngày 13/10/2016; Báo cáo thẩm định số 581/BC-SXD ngày 13/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm cửa khẩu Đăk Ruê, xã Ea Bung, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk.

3 Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển đô thị Việt Nam.

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

- Vị trí: Nằm trên trục chính cột mốc 42 thuộc xã Ea Bung, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Khu phi thuế quan, thương mại và khu dân cư đô thị dự kiến.

+ Phía Nam giáp: Đồn Biên phòng và công trình công cộng dự kiến;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư đô thị dự kiến;

+ Phía Tây giáp: Biên giới Việt Nam và Campuchia.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 60,20ha.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

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 được trích từ quy hoạch sử dụng đất xã Ea Bung, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

6. Tính chất:

- Là cửa khẩu quốc gia: Khu kinh tế, thương mại, dịch vụ và du lịch quan trọng của tỉnh Đắk Lắk nói riêng và của cả nước nói chung; là nơi tập trung các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, các hoạt động dịch vụ, thương mại, giao thương quốc tế;

- Có vị trí quan trọng về kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng.

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

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Cửa khẩu Đắk Ruê đến năm 2025 là đô thị hiện đại, có bản sắc, phát triển bền vững, phát huy thế mạnh của các yếu tố đặc thù tạo sức hấp dẫn, cạnh tranh cao, thu hút vốn đầu tư của các thành phần kinh tế; tạo vùng kinh tế động lực để phát triển kinh tế - xã hội, góp phần thúc đẩy mạnh mẽ sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực từ sản xuất nông, lâm nghiệp sang kinh doanh thương mại, dịch vụ; xây dựng vùng biên giới Việt Nam - Campuchia hoà bình, hữu nghị, ổn định, phát triển, tăng cường quan hệ hợp tác kinh tế, thương mại giữa hai nước; phát triển không gian kiến trúc đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường cảnh quan thiên nhiên;

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt; làm cơ sở khai thác và thu hút nguồn lực đầu tư vào du lịch; xây dựng các chính sách thu hút vốn đầu tư của các thành phần kinh tế.

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

| STT | Tên chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu |
|-----|--|-------------|----------|
| 1 | Chỉ tiêu sử dụng đất | | |
| | - Đất khu vực cửa khẩu | % | 25 - 25 |
| | - Đất công trình công cộng (cơ quan, doanh nghiệp) | | 10 - 15 |
| | - Đất trung tâm thương mại dịch vụ | | 5 - 10 |
| | - Đất ở | | 5 - 10 |
| | - Đất các điểm dừng nghỉ, bãi đậu xe | | 5 - 10 |
| | - Đất quảng trường, hoa viên cây xanh, thảm cỏ, mặt nước | | 15 - 20 |
| | - Đất giao thông | | 25 - 30 |
| 2 | Chỉ tiêu mật độ xây dựng | | |
| | - Công trình khu vực cửa khẩu | % | 20 - 40 |
| | - Công trình công cộng (cơ quan, doanh nghiệp) | | 20 - 40 |
| | - Công trình trung tâm thương mại dịch vụ | | 40 - 60 |
| | - Công trình nhà ở | | 50 - 80 |
| | - Công trình các điểm dừng nghỉ, bãi đậu xe | | 10 - 20 |

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------|---------|
| Chỉ tiêu tầng cao | | | |
| 3 | - Công trình khu vực cửa khẩu | Tầng | 01 - 04 |
| | - Công trình công cộng (cơ quan, doanh nghiệp) | | 02 - 06 |
| | - Công trình trung tâm thương mại dịch vụ | | 02 - 12 |
| | - Công trình nhà ở | | 02 - 05 |
| | - Công trình các điểm dừng nghỉ, bãi đậu xe | | 01 - 02 |
| Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật | | | |
| 4 | - Cấp nước sinh hoạt | lít/ng.đêm | 150 |
| | - Cấp nước công cộng | lít /ng.đêm | 18 |
| | - Rác thải sinh hoạt | tấn/ngày | 5,70 |
| | - Cấp điện (sinh hoạt, công cộng) | kW/người/năm | 1.100 |
| | - Thoát nước | % lượng cấp nước | 80 |

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 canh tác, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; môi trường khu vực; các quy định của quy hoạch (như quy hoạch chung; quy hoạch chung xã nông thôn mới; các quy hoạch khác) có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Khai thác tối đa địa hình cảnh quan thiên nhiên, đánh giá quỹ đất xây dựng trên cơ sở bảo vệ cảnh quan và môi trường để đề xuất giải pháp quy hoạch các khu chức năng, xác định các điểm bố cục trong không gian, các yếu tố hồ nước, đồi núi và trục đường chính khu quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu chức năng; nghiên cứu thể hiện các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch (ranh giới, chức năng, diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất) chi tiết đến từng lô đất về tổ chức không gian cây xanh, giao thông nội bộ, sân vườn và khoảng lùi công trình trong từng lô đất.

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng như: Khu vực cửa khẩu (*Quốc môn, Trạm kiểm soát; ...*); khu trung tâm dịch vụ, thương mại; khu công trình công cộng (*cơ quan hành chính, văn phòng đại diện, ...*); khu nhà ở (*dịch vụ, thương mại, liên kết, ...*); khu quảng trường, hoa viên cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; khu đất thể dục thể thao là các loại hình chức năng gắn kết với không gian cảnh quan toàn khu vực; trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn khu trung tâm.

e) Nguyên tắc quy hoạch tập trung, có tổ chức, có trọng điểm tạo không gian mở hiện đại, khai thác các tiềm năng cảnh quan khu vực quy hoạch.

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

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

- Hệ thống giao thông nội bộ tổ chức hợp lý, đơn giản, chặt chẽ, nối kết các khu chức năng thành một thể thống nhất. Xác định tuyến theo địa hình tự nhiên, hạn chế việc đào đắp, phá vỡ cảnh quan tự nhiên của khu vực;

- Kết nối hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh tạo thành hệ thống hoàn chỉnh, phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Đảm bảo nhu cầu cấp điện, chiếu sáng; cấp nước sinh hoạt, chữa cháy...theo chỉ tiêu quy định;

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mặt cắt kỹ thuật cho từng tuyến giao thông cho khu vực quy hoạch. Thỏa thuận các cơ quan quản lý liên quan cấp điện, cấp thoát nước, xác định cụ thể vị trí, quy mô, điểm đầu nối;

- 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 được thực hiện theo quy định 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:

- Tổ chức hợp lý môi trường và bảo vệ môi trường: bảo vệ nguồn nước, tài nguyên đất, xử lý các nguồn nước thải, chất thải rắn sinh hoạt... Đảm bảo giữ gìn cân bằng sinh thái khu vực;

- 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 | TRẮNG ĐEN |
| I | Phần bản vẽ | | | |
| 1 | Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất (trích từ bản đồ quy hoạch chung nông thôn mới được duyệt hoặc quy hoạch sử dụng đất của xã) kết hợp môi liên hệ vùng | 1/2.000 - 1/5.000 | 02 | 18 |
| 2 | Các bản đồ về hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, đánh giá quỹ đất xây dựng | 1/500 | 02 | 18 |
| 3 | Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan | 1/500 | 02 | 18 |
| 4 | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất | 1/500 | 02 | 18 |
| 5 | Phôi cảnh tổng thể | - | 01 | - |

| | | | | |
|------------------------|--|-------|----|----|
| 6 | Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, gồm có: - Quy hoạch giao thông, cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; - Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền, thoát nước mặt; - Quy hoạch cấp nước; - Quy hoạch cấp điện; - Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường - Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc | 1/500 | 02 | 18 |
| 7 | Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kỹ thuật | 1/500 | 02 | 18 |
| 8 | Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | 1/500 | 02 | 18 |
| II Phần văn bản | | | | |
| 1 | Thuyết minh tổng hợp, đánh giá tác động môi trường (kèm theo bản vẽ thu nhỏ khổ A3) | A4 | | 20 |
| 2 | Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt | A4 | | 02 |
| 3 | Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch | A4 | | 02 |
| III | Đĩa CD-Rom (chứa tất cả các 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 là sử dụng các bản đồ địa hình đã có nhằm giảm chi phí lập quy hoạch.

11. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Kinh phí thẩm định dự toán đề nghị phê duyệt: **1.137.140.000 đồng.**

(Bằng chữ: Một tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng)

| Số TT | Nội dung chi phí | Giá trị (đồng) |
|-------|--|-----------------|
| 1 | Chi phí rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng | 887.833.000 |
| 2 | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch | 62.229.000 |
| 3 | Chi phí thẩm định lập nhiệm vụ quy hoạch | 12.446.000 |
| 4 | Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch | 59.001.000 |
| 5 | Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng | 55.772.000 |

| | | |
|---|--|----------------------|
| 6 | Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng | 16.142.000 |
| 7 | Chi phí công bố quy hoạch | 26.635.000 |
| 8 | Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán | 10.641.000 |
| 9 | Chi phí đấu thầu | 6.442.000 |
| | Tổng cộng: | 1.137.140.000 |

Điều 2.

1. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan lập quy hoạch: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc lựa chọn và quyết định đơn vị tư vấn theo Điều 18, Luật Xây dựng ngày 18/6/2014.
- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Xây dựng Đắk Lắk.
- Cơ quan trình duyệt: Sở Xây dựng Đắk Lắk.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Thời gian – trình tự:

- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 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 16, 17 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc: Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Giao thông Vận tải; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Ngoại vụ, Sở Nội vụ; Chủ tịch UBND huyện Ea Súp và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / .*huc*

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CN (VT-23).



CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Nghị