

Số: **70** /QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày **14** tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu đô thị du lịch sinh thái hồ Đắk R'tih**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi các Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
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 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;
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 đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị;
Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD ngày 06/01/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu đô thị du lịch sinh thái hồ Đăk R'tih; Kết quả thẩm định số 01/KQTD-SXD ngày 06/01/2020 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 khu đô thị du lịch sinh thái hồ Đăk R'tih, với các nội dung như sau:

1. Mục tiêu quy hoạch

1.1. Mục tiêu chung, tính chất quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Hình thành khu đô thị du lịch sinh thái cấp vùng, tạo động lực để phát triển du lịch, giải trí nghỉ dưỡng cao cấp cho vùng trung tâm đô thị, góp phần hiện thực hóa mục tiêu phát triển đô thị du lịch của thị xã Gia Nghĩa.

- Hình thành khu đô thị xanh và thông minh nhờ áp dụng các giải pháp mới và phù hợp nhất trên thế giới về thiết kế, công nghệ, quản lý, đào tạo... nhằm đón đầu xu hướng phát triển của cách mạng công nghệ 4.0, đồng thời đi đúng định hướng “Phát triển đô thị tri thức”.

- Tạo ra môi trường sống, làm việc và giải trí gắn liền với thiên nhiên, tận dụng các lợi thế về cảnh quan của địa phương bằng các giải pháp hạ tầng phù hợp, đảm bảo gìn giữ giá trị tự nhiên độc đáo, riêng có của khu vực, lấy đó làm yếu tố mang lại sự nổi bật của dự án. Mặt nước hồ Đăk R'tih cần được thiết kế phù hợp để trở thành nơi cho người dân cùng hưởng thụ cảnh quan.

- Đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương. Quy hoạch sử dụng đất linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, tổ chức bố cục không gian khu đô thị, du lịch, dịch vụ gắn với tái tạo và làm phong phú các giá trị văn hóa khu vực.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

1.2. Tính chất

- Là khu đô thị sinh thái với hệ thống dịch vụ thương mại, tiện ích đồng bộ, thông minh, hiện đại.

- Là khu du lịch dã ngoại, trải nghiệm nông nghiệp, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi tinh dưỡng.

- Là khu đô thị kết hợp hoạt động sản xuất, nghiên cứu và đào tạo về nông nghiệp.

2. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: phường Nghĩa Phú, phường Quảng Thành và xã Đăk R'Moan, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp phường Quảng Thành.
- Phía Đông giáp quốc lộ 14 và các phần đất thuộc các phường: Nghĩa Thành và Nghĩa Tân.

- Phía Tây giáp đường tránh đô thị Gia Nghĩa (An Dương Vương), một phần đất và hồ thủy điện Đăk R'tih thuộc xã Đăk R'moan.

- Phía Nam giáp Quốc lộ 14 và các phần đất thuộc phường Nghĩa Tân.

2.2. Quy mô nghiên cứu: Diện tích nghiên cứu và lập quy hoạch phân khu khoảng 1.725 ha bao gồm phần đất liền thuộc phường Quảng Thành, xã Đăk R'Moan và phường Nghĩa Phú và phần mặt nước hồ thủy điện Đăk R'Tih thuộc xã Đăk R'Moan.

- Quy mô dân số đến năm 2035 khoảng: 35.000 đến 40.000 người

- Quy mô dân số chính xác sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập Quy hoạch.

2.3. Tính chất và chức năng khu vực:

- Khu đô thị mới ưu tiên mật độ trung bình và thấp:

+ Công trình công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị ở.

+ Công trình hạ tầng xã hội: giáo dục, thương mại, y tế, công viên...

+ Các công trình dịch vụ khu đô thị.

+ Các khu nhà ở sinh thái mật độ trung bình và thấp.

+ Các khu biệt thự sinh thái cao cấp.

+ Làng xóm hiện hữu cải tạo.

- Khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ:

+ Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp.

+ Khu vui chơi gắn với thiên nhiên, mặt nước.

+ Khu công viên vui chơi giải trí.

- Các khu vực nông nghiệp công nghệ cao;

+ Khu nghiên cứu đào tạo, trải nghiệm nông nghiệp.

+ Khu hỗ trợ sản xuất nông nghiệp.

+ Khu nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch trải nghiệm.

- Sử dụng năng lượng có thể tái tạo:

+ Hạn chế sử dụng tài nguyên không tái tạo được.

+ Áp dụng các giải pháp bảo tồn năng lượng.

+ Quy hoạch diện tích cây xanh trong đô thị sinh thái.

- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bãi đỗ xe, cấp điện, thu gom rác và vệ sinh môi trường, cấp nước sạch, thông tin liên lạc...

2.4. Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Đất dân dụng	m ² /người	90-130
a	Đất đơn vị ở	m ² /người	50-70
	Đơn vị ở hiện trạng	m ² /người	60-70
	Đơn vị ở mới	m ² /người	50
b	Đất công trình công cộng	m ² /người	5-10
c	Cây xanh, sân luyện tập thể thao	m ² /người	25-30
d	Đường giao thông	m ² /người	10-20
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Trường mầm non	cháu/1000 dân	50 – 70
		m ² đất/chỗ học	15 – 25
2.2	Trường tiểu học	Học sinh/1000 dân	65 – 75
		m ² đất/chỗ học	15 – 25
2.3	Trường trung học cơ sở	Học sinh/1000 dân	55 – 70
		m ² đất/chỗ học	15 – 25
2.4	Trường trung học phổ thông	Học sinh /1000 dân	40 – 60
		m ² đất/chỗ học	15 – 25
2.5	Công trình văn hoá	công trình/đv ở	1
2.6	Công trình y tế	công trình/đv ở	1
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	13-18
4.2	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	l/ng-ngđ	90- 120
-	Nước cho công cộng, dịch vụ	%Qsh	10- 12%
4.3	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	≥ 80% Qsh
4.4	Rác thải sinh hoạt		
-	Lượng thải rắn phát sinh	kg/ng-ngđ	1-1,2
-	Tỷ lệ thu gom	%	≥ 95
4.5	Cấp điện		
	Sinh hoạt	Kwh/ng.năm	750-1.500
	Công cộng, dịch vụ	Ti lệ đối với lượng cấp điện sinh hoạt %	35

b) Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008; Quy chuẩn Việt Nam 07:2016/BXD và các Tiêu chuẩn có liên quan.

2.5. Các yêu cầu đối với nội dung quy hoạch

- Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng theo phương pháp SWOT (thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức), trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: Dân cư; Sử dụng đất; Hạ tầng xã hội; Kiến trúc cảnh quan; Hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch và các đồ án, dự án xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: Quy mô dân số; diện tích đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân.

- Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt và điều kiện tự nhiên, hiện trạng; thể hiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, quy mô dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân đối với từng ô phố; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, tạo điểm nhấn, bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng tâm, khu trung tâm và các tuyến đường chính.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm:

+ Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng. Cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynen kỹ thuật.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp; cơ bản giữ nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, có giải pháp khả thi hạn chế tối đa việc đào, đắp, phá vỡ cảnh quan thiên nhiên.

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý

nước thải, chất thải rắn, đề xuất giải pháp quy hoạch cho các nghĩa trang trong khu vực.

+ Đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn nguồn nước hồ Đắc R'tih là nguồn nước đầu vào cho Công ty cổ phần cấp nước và phát triển đô thị Đắc Nông cung cấp nước sạch cho thành phố Gia Nghĩa.

+ Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

+ Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới.

+ Hệ thống cây xanh: Xác định nhu cầu và mạng lưới phân bố.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch; tích hợp quy định quản lý theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt.

- Xác định chương trình đầu tư ưu tiên, dự án chiến lược.

- Đánh giá tác động 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...; các vấn đề xã hội, văn hoá, 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.

3. Sản phẩm quy hoạch:

Sản phẩm theo đúng quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Thời gian thực hiện: Thời gian lập đồ án Quy hoạch phân khu không quá 09 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung tại Điều 1 Quyết định này và phối hợp với các đơn vị tổ chức lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng trong quá trình lập quy hoạch theo quy định tại Điều 16, 17 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; tổ chức lập quy hoạch đảm bảo chất lượng, tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về tính chính xác, pháp lý tại kết quả thẩm định số 01/KQTĐ-SXD ngày 06/01/2020.

4. Chi phí lập quy hoạch: Do các tổ chức, doanh nghiệp tài trợ.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Nông nghiệp và

Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Gia Nghĩa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./..nr

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Công TTĐT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Xuân Hải

CHỖ
CHỮ