

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu: Quản lý - thương mại – dịch vụ – công nghiệp thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 21/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 61/2010/QĐ-TTg ngày 13/1/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 491/SXD-KT&QH ngày 23/7/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu: Quản lý - thương mại – dịch vụ – công nghiệp thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư tại huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với các nội dung chính như sau:

I. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Là khu vực quản lý kiểm soát cửa khẩu, quản lý các hoạt động xuất nhập cảnh, xuất nhập hàng hóa tại Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư.

- Tạo cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu làm việc của mọi người trong khu kinh tế.

- Tạo ra khu vực có bộ mặt mỹ quan cho cửa ngõ Quốc gia.



- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng, công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003 và Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

II. Các cơ sở căn cứ để lập nhiệm vụ quy hoạch

- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 21/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Công văn số 2836/UBND-SX ngày 17/9/2009 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch chi tiết phân khu chức năng Khu hành chính cửa khẩu quốc tế Hoa Lư;

- Thực hiện Thông báo số 27/TB-UBND ngày 03/02/2010 của UBND tỉnh về kết luận chỉ đạo của UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua quy hoạch chi tiết Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư;

- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan;

- Các quy chuẩn tiêu chuẩn xây dựng.

III. Các yêu cầu, nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

a) Phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch phân khu: Quản lý - thương mại - dịch vụ - công nghiệp tại Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư thuộc quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư nằm tiếp giáp với biên giới Việt Nam - Campuchia có các vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp đất rừng.

- Phía Tây: Giáp đất rừng.

- Phía Nam: Giáp đường đi Đồn biên phòng Chiu Ri.

- Phía Bắc: Giáp biên giới Việt Nam - Campuchia.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 3.550ha.

2. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Tạo cơ sở về sử dụng đất và lập các đồ án quy hoạch chi tiết trong khu quy hoạch.

- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng tại khu vực theo quy hoạch chi tiết.

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch với quy mô dự kiến là:

STT	Loại đất	Tỉ lệ (%)
1	Khu quản lý hành chính cửa khẩu	≥ 1
2	Khu thương mại – dịch vụ loại 1	≥ 5
3	Khu thương mại – dịch vụ loại 2	≥ 5
4	Khu chợ đường biên	$\geq 0,5$
5	Khu công nghiệp	≥ 40
6	Cây xanh và mặt nước	≥ 10
7	Đất giao thông và bãi xe	≥ 25
8	Đất kỹ thuật	≥ 1

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Căn cứ vào các quy định của quy hoạch phân khu, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

- + Hạ tầng xã hội, đất xây dựng công trình công cộng.
- + Sử dụng đất: Diện tích đất và tiêu chuẩn đối với các loại đất có áp dụng chỉ tiêu.
- + Các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu về khống chế mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch và đối với toàn khu vực lập quy hoạch phân khu.
- + Tiêu chuẩn đất ở cho một hộ, diện tích sàn/ người.
- + Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu kết nối với khu vực lân cận phù hợp với yêu cầu, nội dung đồ án quy hoạch chi tiết theo đúng quy định tại Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

4. Bộ cục quy hoạch kiến trúc:

a) Cơ cấu tổ chức không gian:

- Nêu các ý đồ cơ cấu tổ chức về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế - xã hội, kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch phân khu; xác định rõ các công trình cần bảo tồn, chỉnh trang hoặc thay đổi chức năng sử dụng và các khu vực phát triển mới.

- Phân tích, so sánh lựa chọn phương án.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

- Lập bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn.

- Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian: Nhóm nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ đô thị, cây xanh công viên, ...

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật đối với từng lô đất: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng...

- Đối với đất công viên cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, sân, đường dạo...

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng.

- Phân kỳ đầu tư, thứ tự ưu tiên.

c) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng.

- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trên các đường phân khu khu vực trở lên, các thông số kỹ thuật, phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

a) Giao thông:

Mạng lưới đường thể hiện chi tiết đến từng công trình; xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuy nêl kỹ thuật (nếu có). Tổ chức giao thông hợp lý giữa các khu chức năng, phối hợp đồng bộ với các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch; đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ô tô, đường đi bộ...

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Lựa chọn và xác định cao độ phù hợp với quy hoạch.

- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Taluy, tường chắn, ổn định công trình; phòng chống ngập úng cục bộ; tính toán đào đắp, phương pháp tính toán và khối lượng.

- Thiết kế mới hệ thống thoát nước mưa.

- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

c) Cấp nước:

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

- Nghiên cứu, thiết kế hệ thống cấp nước trong khu hợp lý, đảm bảo nhu cầu cấp nước phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Các đường ống chính, ống nhánh phải được thể hiện đến từng lô đất xây dựng.

d) Cấp điện:

- Xác định nguồn điện; nhu cầu sử dụng điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực...

- Thể hiện vị trí các trạm biến thế, tuyến điện chính, tuyến điện đến các công trình công cộng, khoảng cách giữa các cột điện, hành lang bảo vệ lưới điện cao áp và điện chiếu sáng đường phố.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn.

- Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước và xử lý nước thải.

- Chọn hình thức thu gom, xác định vị trí, quy mô điểm tập kết, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...

f) Đánh giá tác động môi trường:

- Dự báo và đánh giá tác động môi trường do ảnh hưởng phát triển của khu quy hoạch phân khu.

- Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm, bảo vệ môi trường.

6. Tổng hợp kinh phí đầu tư:

- Lập bảng tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo.

- Kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư.

- Danh mục các dự án ưu tiên hoặc các dự án có tính chất tạo lực.

- Tính toán suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

7. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng:

- Phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan trong đó quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng và các quy định khác về kiến trúc công trình.

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các tuyến đường trong khu vực.

IV. Thành phần hồ sơ và dự toán chi phí

1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết:

1.1.- Sơ đồ vị trí, ranh giới, mối quan hệ vùng, tỷ lệ 1/10.000 – 1/25.000.

1.2.- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/5000.

1.3- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/5000.

1.4- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/5000.

1.5- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/5000.

1.6- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/5000.

1.7- Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ 1/5000.

1.8- Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ 1/5000.

1.9- Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/5000.

1.10- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/5000.

1.11- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/5000.

1.12- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/5000.

1.13- Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ 1/5000.

1.14- Bản đồ quy hoạch đường đô, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/5000.

1.15- Các bản vẽ thiết kế đô thị.

2. Nguyên tắc thể hiện:

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành.

- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật phải có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch phân khu.

- Trong bản đồ phải ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết của phân khu.

- Quy cách thể hiện hồ sơ như màu sắc, đường nét, ký hiệu ... theo đúng Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu không quá 9 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

3. Phần văn bản:

3.1. Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao).

3.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn.

3.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt.

3.4. Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp.

3.5. Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng quy hoạch phân khu.

3.6. Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vì tính chuyên giao cho chủ đầu tư và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

4. Dự toán chi phí:

+ Đơn giá lập quy hoạch là 690.000đồng/ha
+ Diện tích quy hoạch phân khu 3.550 ha
+ Dự toán chi phí chỉ tính phần diện tích quy hoạch mở rộng tăng thêm 1.400 ha
+ Tổng kinh phí lập quy hoạch phân khu xây dựng: 1.386.282.523 đồng, trong đó:

- Chi phí đưa mốc quy hoạch ra ngoài thực địa	215.999.195 đồng.
- Chi phí khảo sát	531.129.428 đồng.
- Chi phí lập nhiệm vụ và thiết kế quy hoạch phân khu	601.962.900 đồng.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	15.939.000 đồng.
- Chi phí quản lý lập quy hoạch	15.939.000 đồng.
- Chi phí công bố quy hoạch	5.313.000 đồng.

Việc thanh quyết toán phải thực hiện theo kết quả của hồ sơ đồ án quy hoạch được phê duyệt, khối lượng công việc đã được thực hiện và hóa đơn, chứng từ theo đúng các quy định hiện hành.

V. Tổ chức thực hiện

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế.
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế là chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Lộc Ninh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, CV: KT, SX;
- Lưu: VT.



Trương Tấn Thiệu