CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

--------o0o--------

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

CÔNG TRÌNH	**:**	**QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI EA PHÊ, HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK ĐẾN NĂM 2045.**
ĐỊA ĐIỂM XD	**:**	**HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK.**
CHỦ ĐẦU TƯ	**:**	**SỞ XÂY DỰNG ĐẮK LĂK.**
ĐƠN VỊ TƯ VẤN	**:**	**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN PHÁT TRIỂN TÂY NGUYÊN.**

NĂM 2024

PHẦN I KHÁI QUÁT CHUNG 4
I. lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch; vị trí, quy mô phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung đô thị. 4
1. Tên đồ án. 4
2. Lý do và sự cấn thiết lập quy hoạch. 4
3. Các căn cứ lập quy hoạch. 4
3.1. Các cơ sở pháp lý. 4
3.2. Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. 6
3.3. Các nguồn tài liệu, số liệu. 6
4. Vị trí, ranh giới. 7
5. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch. 8
6. Thời hạn lập quy hoạch. 8
II. Đặc điểm tự nhiên và hiện trạng toàn thị trấn; khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị; các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chung đô thị. .. 8
1. Khái quát điều kiện tự nhiên và hiện trạng đô thị. 8
1.1. Địa hình. 9
1.2. Khí hậu. 9
a. Nắng: 9
b. Gió: 9
c. Độ ẩm không khí: 9
d. Nhiệt độ không khí: 9
e. Lượng mưa: 10
1.3. Đặc điểm thủy văn: 10
a. Nước ngầm: 10
b. Nước mặt: 10
1.4. Địa chất công trình: 10
1.5. Hiện trạng dân cư. 10
1.6. Hiện trạng sử dụng đất. 11
1.7. Hiện trạng các công trình kiến trúc. 12
1.8. Hiện trạng hạ tầng xã hội. 12

1.9. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật. 15
a. Hiện trạng giao thông 15
1.10. Các vấn đề tồn tại trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị. .. 15
1.11. Các dự án và quy hoạch đã và đang được triển khai: 15
PHẦN II NỘI DUNG CHÍNH CỦA NHIỆM VỤ QUY HOẠCH..... 16
I. Tính chất, động lực phát triển, vai trò đô thị đối với vùng và tỉnh; quan điểm và mục tiêu quy hoạch; xác định sơ bộ những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch. 16
1. Tính chất:..... 16
2. Động lực phát triển..... 16
3. Vai trò..... 17
4. Quan điểm quy hoạch..... 18
5. Mục tiêu quy hoạch: 18
6. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch..... 18
II. Dự báo sơ bộ về phát triển kinh tế - xã hội, dân số, lao động, đất đai phát triển đô thị, khu dân cư đô thị và hạ tầng kỹ thuật. 19
1. Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội..... 19
2. Dự báo về dân số, lao động. 19
3. Dự báo về đất đai phát triển đô thị, khu dân cư và hạ tầng kỹ thuật. 21
4. Các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật. 21
III. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng..... 26
1. Yêu cầu điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, số liệu..... 26
2. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng: 27
3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng. 28
IV. Yêu nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị..... 28
1. Yêu cầu chung về hồ sơ đồ án: 28
2. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:..... 31
3. Yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về tổ chức không gian đô thị, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích, danh lam thắng cảnh: 31
4. Yêu cầu về Tổ chức các khu chức năng đô thị và quy hoạch sử dụng đất: .. 32

5. Đề xuất định hướng phát triển không gian đô thị: 32
6. Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn: 33
V. Thành phần hồ sơ, danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng quy các sản phẩm hồ sơ đồ án quy hoạch. 36
1. Thành phần hồ sơ. 36
2. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo, số lượng quy cách sản phẩm hồ sơ quy hoạch: 37
VI. Tiến độ lập quy hoạch. 37
VII. Xác đinh yêu cầu, nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến đồ án quy hoạch. 38
VIII. Tổ chức thực hiện. 39
PHẦN III 39
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 39
I. Kết luận: 39
II. Kiến nghị: 39

PHẦN I
KHÁI QUÁT CHUNG

I. lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch; vị trí, quy mô phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung đô thị.

1. Tên đồ án.

Quy hoạch chung đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2045.

2. Lý do và sự cấn thiết lập quy hoạch.

Xã Ea Phê cách trung tâm huyện Krông Pắc 8km, cách thành phố Buôn Ma Thuột 38km về hướng Đông, trên địa bàn xã có tuyến giao thông huyết mạch là Quốc lộ 26 chạy qua và có vị trí địa lý thuận lợi, tạo điều kiện cho địa phương tiếp nhận thông tin kinh tế thị trường, chuyển giao nhanh các các tiến bộ khoa học - kỹ thuật, cải thiện môi trường đầu tư để phát triển sản xuất hàng hóa, mở rộng giao lưu kinh tế, thương mại với các tỉnh trong vùng và cả nước, đồng thời hội nhập vào quá trình phát triển năng động của vùng Tây nguyên giàu tiềm năng.

Căn cứ Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh giai đoạn đến năm 2030, Quyết định số 3036/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh về chương trình hành động thực hiện Kết luận số 426-KL/TU ngày 27/8/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 11-NQ/TU về phát triển hệ thống đô thị tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025.

Triển khai Nghị quyết số 11-NQ/TU về phát triển hệ thống đô thị tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025; Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng chính phủ, về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk đến giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến 2050.

Theo quy định tại Điều 18; 28 Luật quy hoạch đô thị 2009, Đồ án quy hoạch chung đô thị là cơ sở để triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đầu tư phát triển đô thị.

Với các lý do trên việc triển khai lập Quy hoạch chung đô thị mới Ea Phê là cần thiết và phù hợp với quy định phát luật.

3. Các căn cứ lập quy hoạch.

3.1. Các cơ sở pháp lý.

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH 14, ngày 24/11/2017;

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy

hoạch.

Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ, về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 17/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013;

Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Thông tư số 01/2021/TT- BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành "QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/ 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Nghị quyết số 118/2014/NQ-HĐND ngày 18/7/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc thông qua Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Đắk

Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 286/QĐ-TTg ngày 09/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh định hướng phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định 1194/QĐ-TTg ngày 22/07/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Tây Nguyên đến năm 2030;

Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/09/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung tỉnh Đắk Lắk đến giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Đắk Lắk giai đoạn đến năm 2030;

Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 phê duyệt danh mục kế hoạch lập quy hoạch chung thị trấn, đô thị mới trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, giai đoạn đến năm 2030;

Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 23/05/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Quy chuẩn Việt Nam số 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCXDVN 07:2016/BXD;

Thông tư hướng dẫn số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan.

3.3. Các nguồn tài liệu, số liệu.

Niên giám thống kê của tỉnh Đắk Lắk và huyện Krông Pắc;

Hồ sơ, bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Krông Pắk, được UBND tỉnh Đắk Lăk phê duyệt tại Quyết định 1960 QĐ-UBND ngày 31/8/2022;

Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung tỉnh Đắk Lắk đến giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến 2050, được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023;

Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội các địa phương, các quy hoạch chuyên ngành có liên quan;

Các đồ án quy hoạch chi tiết được thực hiện tại khu vực từ năm 2005 đến nay cùng các văn bản, tài liệu và số liệu có liên quan do địa phương;

Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất công trình, hiện trạng kinh tế xã hội, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... và các tài liệu khác có liên quan;

Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000 theo tọa độ VN2000;

Các dự án có liên quan, các tài liệu thống kê tình hình thực trạng xây dựng, dân số, lao động và nhu cầu phát triển trong khu vực nghiên cứu;

Các dự án có liên quan, các tài liệu thống kê tình hình thực trạng xây dựng, dân số, lao động và nhu cầu phát triển trong khu vực nghiên cứu;

Các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

4. Vị trí, ranh giới.

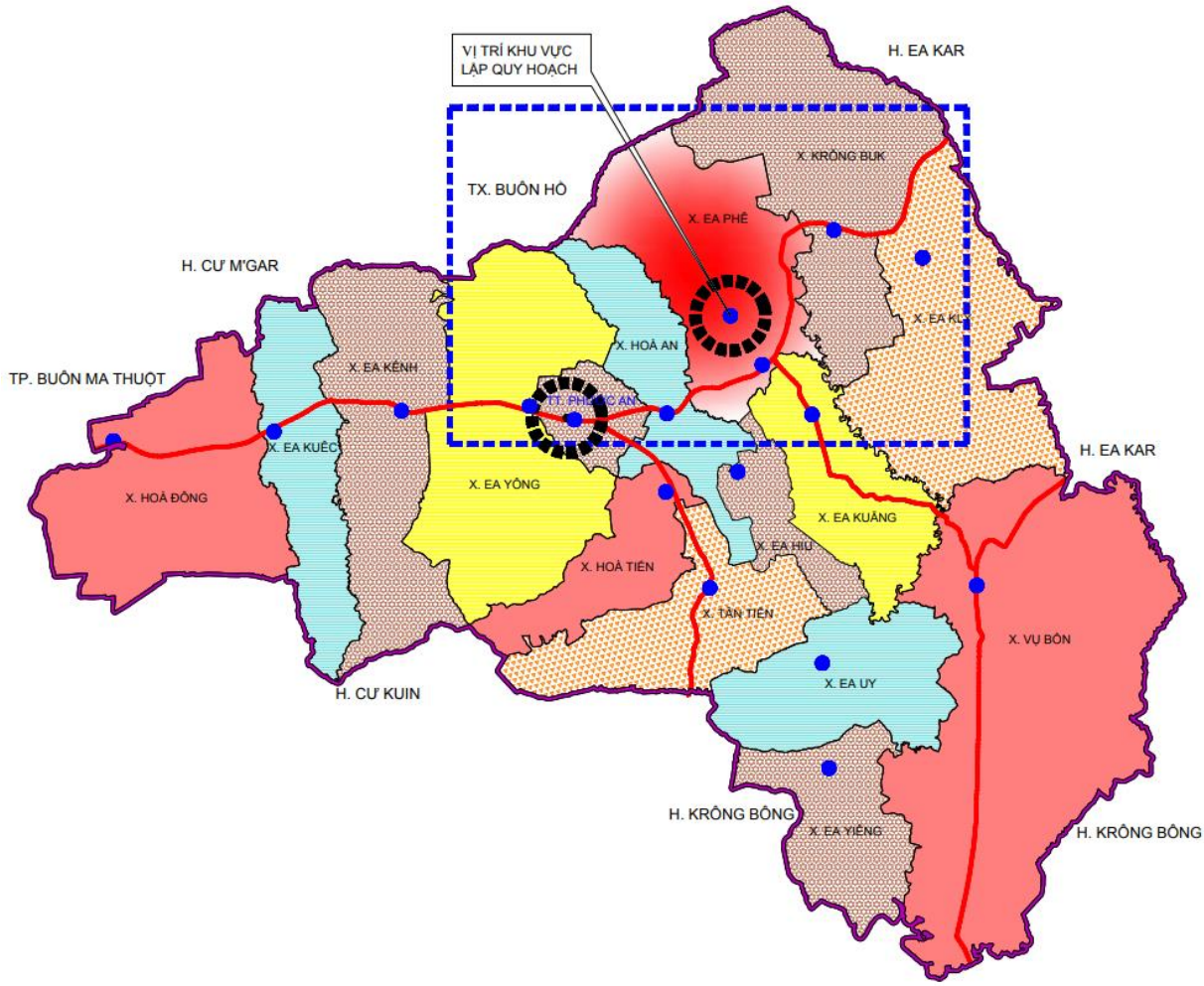
Ranh giới nghiên cứu Toàn bộ địa giới hành chính xã Ea Phê, huyện Krông Pắc. Diện tích nghiên cứu: 4.476 ha được giới hạn như sau:

+ Phía Đông giáp : Xã Krông Búk;

+ Phía Tây giáp : Xã Hoà An;

+ Phía Nam giáp : Xã Ea Hiu và xã Ea Kuăng;

+ Phía Bắc giáp : Thị xã Buôn Hồ.



Vị trí khu vực lập quy hoạch

5. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch.

Toàn bộ địa giới hành chính xã Ea Phê, huyện Krông Pắc. Diện tích nghiên cứu: 4.476 ha, dân số 2023 là khoảng 26.635 người.

Quy mô đô thị loại V.

6. Thời hạn lập quy hoạch.

Để phù hợp với quy định của Luật Quy hoạch đô thị, thời hạn quy hoạch 10 năm, tầm nhìn 20 - 25 năm, thời hạn nghiên cứu quy hoạch như sau:

- Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2035;

- Tầm nhìn Quy hoạch đến năm 2045.

II. Đặc điểm tự nhiên và hiện trạng toàn thị trấn; khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị; các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chung đô thị.

1. Khái quát điều kiện tự nhiên và hiện trạng đô thị.

1.1. Địa hình.

Địa hình khu vực xã Ea Phê tương đối bằng phẳng, độ dốc từ Tây Bắc sang Đông Nam.

- Vị trí có cao độ cao nhất là 520 m nằm về phía Tây bắc của khu vực quy hoạch (giáp ranh thị xã Buôn Hồ).

- Vị trí có cao độ thấp nhất là 480 m nằm về phía Đông Nam của khu vực quy hoạch (hạ lưu hồ Krông Búk).

- Nền đất tự nhiên khu vực quy hoạch có độ dốc trung bình phổ biến từ 0% - 10%. Nền xây dựng các công trình đều bám theo địa hình và san lấp cục bộ tránh ngập úng vào mùa mưa. Phần lớn các công trình xây dựng tại các vùng dốc cần được đầu tư công tác san lấp mặt bằng trước khi xây dựng.

1.2. Khí hậu.

Mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo nhưng do có sự nâng lên của địa hình nên có đặc điểm đặc trưng của chế độ khí hậu nhiệt đới gió mùa cao nguyên. Thời tiết khí hậu khu vực được đặc trưng bởi các yếu tố sau:

a. Nắng:

Mang những nét đặc trưng của khí hậu Nam Tây Nguyên, nắng nóng kéo dài trong các tháng mùa khô từ tháng 5 đến tháng 10. Mùa mưa từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau (chiếm 93,2% lượng mưa cả năm).

b. Gió:

Tương ứng hai mùa, gió trong khu vực được đặc trưng bởi hai hướng gió thịnh hành Tây và Đông.

Thời gian nắng nóng kéo dài, sự bốc hơi lớn làm cho mức độ khô hạn càng trở nên khốc liệt, vào cuối mùa khô, đầu mùa mưa thường xảy ra lốc xoáy và gió mạnh.

Gió Tây Nam thổi từ tháng 5 đến tháng 10. Vận tốc gió trung bình 0,5m/s.

c. Độ ẩm không khí:

Biến trình độ ẩm trong năm tương ứng với biến trình mưa và ngược với biến trình nhiệt độ. Thời kỳ mưa nhiều, độ ẩm lớn, nhiệt độ thấp.

Độ ẩm trung bình hằng năm : 82 (%).

Độ ẩm cao nhất : 86 (%).

Độ ẩm thấp nhất : 21 (%).

d. Nhiệt độ không khí:

Đặc điểm nổi bật trong chế độ nhiệt của khu vực là có nền nhiệt độ cao so với nhiệt độ trung bình năm của tỉnh khoảng 24^{o}C.

Chênh lệch nhiệt độ trung bình năm rất nhỏ, chỉ vào khoảng 3^{o}C.

Chênh lệch nhiệt độ trung bình tháng nóng nhất và tháng lạnh nhất khoảng 5 – 9^{o}C.

e. Lượng mưa:

- Lượng mưa phân bố trong năm tập trung vào thời kỳ từ tháng 7 đến tháng 9 trong năm - thời kỳ thịnh hành của gió mùa Tây Nam. Các tháng có lượng mưa lớn nhất tháng 5 đến tháng 10 lượng mưa bình quân năm 1400 – 1500mm. Ngược lại, trong thời kỳ từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau - thời kỳ thịnh hành của gió Đông Bắc, lượng mưa tương đối ít.

- Biến trình mưa trong khu vực thuộc loại biến trình của vùng nhiệt đới gió mùa vừa mang tính chất cao nguyên. Lượng mưa tập trung vào mùa gió mùa, chênh lệch lượng mưa giữa mùa mưa và mùa khô rất lớn. Trong biến trình có một cực đại chính và một cực tiểu chính. Cực đại chính thường xuất hiện vào tháng 9. Cực tiểu chính xảy ra vào tháng 1 hoặc tháng 2.

1.3. Đặc điểm thủy văn:

a. Nước ngầm:

Đây là nguồn nước được sử dụng phổ biến cho sinh hoạt, sản xuất nông nghiệp thông qua các hệ thống giếng đào và giếng khoan. Theo kết quả điều tra nghiên cứu của HEC1 (1990-1992) và Công ty khảo sát thuỷ lợi 704 trên địa bàn xã Ea Phê nói riêng huyện Krông Pắc nói chung cho thấy đây là địa bàn có nguồn nước ngầm khá phong phú, chất lượng nước ngầm tốt, ít tạp chất, độ khoáng trung bình đủ khả năng cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt phục vụ đời sống của nhân dân và các nhu cầu sử dụng nước khác. Tuy nhiên, việc khai thác nước ngầm chủ yếu phục vụ cho sinh hoạt của nhân dân. Việc xây dựng 2 loại giếng sâu và nông để khai thác nước ngầm trên địa bàn xã là khả thi. Một giếng nước đào với độ sâu khoảng từ 15-25m có thể cung cấp đủ nước sinh hoạt cho 1-2 hộ gia đình với khả năng khai thác đạt 0,8m3/ngày đêm. Giếng khoan sâu 50-200m có lưu lượng khai thác đạt 0,082m3/s/m.

b. Nước mặt:

- Nằm bên bờ tây hồ chứa nước Krông Búk có dung tích trữ nước lớn, nên khu vực có lượng nước mặt dồi dào, có dòng sông Krông Búk và hệt thống suối nhỏ chảy theo hướng tây bắc sang đông nam.

- Ngoài hồ chứa nước Krông Búk khu vực còn có hồ Phước Trạch, hồ Nông Trường, hệ thống kênh tưới … điều tiết nước phục vụ tưới tiêu nông nghiệp.

1.4. Địa chất công trình:

Khu vực chưa có tài liệu khảo sát địa chất công trình trên diện rộng. Tuy nhiên, qua kết quả khảo sát một số công trình đã xây dựng trên đia bàn cho thấy các lớp đất ổn định có cường độ chịu tải lớn, không ảnh hưởng đến công tác xây dựng nền, móng các công trình.

1.5. Hiện trạng dân cư.

Ea Phê là một xã của huyện Krông Pắc, tỉnh Đăk Lăk có tổng diện tích là: 44,76 km²; Số người: 26.635 người, mật độ dân số: 595,06 người/km²; Có 32 thôn/buôn. Dân cư sống chủ yếu tập trung ở khu trung tâm xã dọc theo hai bên quốc lộ 26.

1.6. Hiện trạng sử dụng đất.

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		**4476.18**	**100**
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**	**3525.28**	**78.76**
	Trong đó:			
1.1	Đất trồng lúa	LUA	938.98	20.98
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	*LUC*	*714.99*	15.97
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	289.38	6.46
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2277.15	50.87
1.4	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS	19.78	0.44
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**	**944.4**	**21.10**
2.1	Đất an ninh, quốc phòng	CQP	0.1	0.00
2.2	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	1.99	0.04
2.3	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0.96	0.02
2.4	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	18.48	0.41
2.5	Đất phát triển hạ tầng	DHT	694.4	15.51
-	*Đất giao thông*	*DGT*	*168.9*	*3.77*
-	*Đất thuỷ lợi*	*DTL*	*485.98*	*10.86*
-	*Đất xây dựng cơ sở văn hóa*	*DVH*	*0.25*	*0.01*
-	*Đất xây dựng cơ sở y tế*	*DYT*	*0.3*	*0.01*
-	*Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo*	*DGD*	*9.98*	*0.22*
-	*Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao*	*DTT*	*1.44*	*0.03*
-	*Đất công trình năng lượng*	*DNL*	*0.03*	*0.00*
-	*Đất công trình bưu chính viễn thông*	*DBV*	*0.08*	*0.00*
-	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	*DRA*	*0.67*	*0.01*
-	*Đất cơ sở tôn giáo*	*TON*	*0.66*	*0.01*
-	*Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*	*NTD*	*25.49*	*0.57*
-	*Đất chợ*	*DCH*	*0.87*	*0.02*
2.6	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	3.88	0.09
2.7	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	1.77	0.04
2.8	Đất ở tại nông thôn	ONT	185.41	4.14
2.9	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0.34	0.01
2.10	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	35.97	0.80
2.11	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	1.1	0.02
3	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**	**6.5**	**0.15**

Theo số liệu thống kê năm 2023 hiện trạng sử dụng đất xã Ea Phê như sau:

Đất sản xuất nông nghiệp: 3.525,28ha;

Đất phi nông nghiệp: 944,4 ha; trong đó: Đất ở 185,41 ha.

Đất chưa sử dụng: 6,5ha.

1.7. Hiện trạng các công trình kiến trúc.

- Đặc điểm chung nhà ở: Dân cư xây dựng tập trung bám vào trục Quốc lộ 26 và ĐH-06 là chủ yếu, nhà 1- 3 tầng. Ngoài ra, còn có dân cư xây dựng nhà phân tán tại các thôn, bản trong xã.

- Tổ chức lô đất: Có các dạng lô đất chủ yếu: nhà ống, lô đất nhà vườn, nhà ở kết hợp dịch vụ.

- Giải pháp quy hoạch: Quản lý nhà xây dựng mới theo quy định của bộ xây dựng; Cải tạo chỉnh trang các nhà kiên cố và bán kiên cố hiện có; hỗ trợ các hộ dân có nhà tạm, dột nát xây dựng mới kiên cố.

1.8. Hiện trạng hạ tầng xã hội.

Hệ thống công trình công cộng cấp xã tương đối hoàn thiện và khang trang, trụ sở Hội đồng nhân dân - UBND xã, Công an xã, nhà văn hoá xã, nhà văn hoá thôn, công viên, sân thể thao, bưu điện ... chợ xã đầy đủ, cơ bản đã hình thành khu phố.

Trung tâm hành chính: Trụ sở cơ quan làm việc của Đảng ủy- HĐND-UBND xã Ea Phê nằm tại trung tâm xã, quy mô 3 tầng.

Công cộng: Có 01 trung tâm văn hóa xã, có 29/32 hội trường thôn, buôn.

Giáo dục: Xã có 11 trường gồm: 01 trường THPH Lê Hồng Phong; 2 trường THCS Ea Phê, THCS Huỳnh Thúc Kháng ; 07 trường tiểu học Kim Đồng, Hà Huy Tập, Phước Thọ, Trần Quốc Toản, Buôn Puăn, Tô Hiệu, Mạc Thị Bưởi, Đoàn Thị Điểm; 02 trường mẫu giáo Phong Lan, Hoa Lan.

Thể dục thể thao: 01 sân vận động trung tâm rộng gần 02 ha, có 32 sân bóng chuyền tại các thôn, buôn và trường học, có 03 sân bóng đá cỏ nhân tạo do doanh nghiệp đầu tư.

Cây xanh: Công viên trung tâm nằm cạnh QL 26, đối diện sân vận động trung tâm.

Thương mại- Dịch vụ: Xã có 02 chợ (chợ 38 và chợ 42) là trung tâm giao thương buôn bán khá sầm uất tạo điều kiện cho việc phát triển các ngành kinh doanh, thương nghiệp của xã. Một số trạm xăng dầu nằm trên trục QL 26.

+ Bưu Điện: Xây dựng tại phía Bắc đường QL26, gần sân vận động trung tâm, công trình có quy mô 02 tầng.

+ Ngân hàng: Xây dựng tại phía Bắc đường QL26, gần sân vận động trung tâm, công trình có quy mô 02 tầng.

Tôn giáo: Xã có 03 tôn giáo chính là Phật giáo, thiên chúa giáo và tin lành. Cơ sở tôn giáo chính gồm 02 chùa, 01 giáo họ, và 01 chi hội tin lành.

Trạm y tế: Vị trí ở trung tâm xã gần Quốc lộ 26. Cạnh UBND thị trấn.

Đất cụm CN: Nhà máy cán tôn, sắt thép Hoàng Sa

An Ninh, Quốc phòng: Trụ sở công an vị trí cạnh UBND xã.

Chợ Ea Phê

Ngân hàng nông nghiệp & PTNT

THPT Lê Hồng Phong

THCS Huỳnh Thúc Kháng

Tiểu học Trần Quốc Toản

THCS Ea Phê

Tiểu học Kim Đồng

Tiểu học Buôn Puăn

Cửa hàng xăng dầu Petrolimex

Cửa hàng xăng dầu Cường An

1.9. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.

a. Hiện trạng giao thông

- Các tuyến đường trong khu vực chủ yếu bám theo địa hình tự nhiên, các tuyến chính là đường nhựa đã hoàn thiện, còn lại là đường rải đá và đường bê tông.

- Giao thông đối ngoại: Có tuyến QL26 và ĐH-06, đi qua địa bàn xã, mặt đường QL26 Bnen từ 42-55m và ĐH-06 có Bnen từ 26-28m.

- Giao thông đối nội: Các trục đường xã điều được nhựa hoá rộng từ 8 m đến 12 m; đường liên thôn, đường sản xuất đa phần là đường bê tông rộng từ 4m đến 8m.

b. Hiện trạng thoát nước.

Về thoát nước mưa: Hiện trạng là hệ thống rảnh dọc đường giao thông thu gom qua các cống và đổ ra suối.

Về thoát nước thải: khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống thoát nước thải chung, nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình trong khu vực nghiên cứu chủ yếu qua bể tự hoại rồi thấm vào đất. Chất thải rắn khu vực trung tâm được thu gom bằng xe tải nhỏ tập trung về bãi rác chôn lấp.

c. Hiện trạng cấp nước.

Xã Ea Phê có một nhà máy cấp nước sinh hoạt do Trung tâm nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường nông thôn tỉnh quản lý vận hành. Nhưng công suất chỉ đủ cung cấp cho khu vực trung tâm. Các khu vực ngoài trung tâm người dân cấp nước sinh hoạt chủ yếu bằng giếng đào, giếng khoan.

d. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng.

Các hộ dân sinh sống trong xã đã được cấp điện 100%.

(Nguồn Báo cáo Niên giám thống kê năm 2022)

1.10. Các vấn đề tồn tại trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị.

Sau hơn 10 năm thực hiện đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Ea Phê huyện Krông Pắc. Về công tác quản lý quy hoạch đô thị được đảm bảo, hiện nay các khu vực thị trấn có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, các công trình hạ tầng xã hội trong thị trấn được nâng cấp, chỉnh trang và xây mới, hạ tầng giao thông được cải thiện, làm thay đổi diện mạo đô thị.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, việc quản lý phát triển đô thị còn có những một số tồn tại, hạn chế như việc vi phạm trật tự xây dựng như xây dựng không phép, sai phép, vượt tầng, đặc biệt là các vi phạm về xây dựng trên đất nông nghiệp, đất lấn chiếm ở vùng ven xã diễn ra nhưng đã được xử lý kịp thời.

1.11. Các dự án và quy hoạch đã và đang được triển khai:

Các đồ án và dự án chính đã và đang được triển khai gồm:

- Điều chỉnh quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2024, huyện Krông Pắc.

- Chương trình phát triển đô thị huyện Krông Pắc năm 2024.

Đánh giá:

- Nhìn chung xã Ea Phê đã tiến hành thực hiện khá tốt các quy hoạch đã có. Các công trình hạ tầng xã hội trên địa bàn xã tương đối khang trang, cơ bản đáp ứng được nhu cầu chỉ tiêu hiện trạng. Tuy nhiên một số công trình hiện trạng đã xuống cấp cần có phương án chỉnh trang, nâng cấp, cải tạo để đáp ứng nhu cầu trong tình hình mới.

- Xã chưa có quy hoạch phát triển kinh tế tổng thể, các quy hoạch ngành còn thiếu hoặc chưa đồng bộ dẫn đến gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện quy hoạch. Điều này dẫn đến việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đầu tư phát triển sản xuất chưa đồng bộ, chưa phù hợp với thực tế, hiệu quả đầu tư chưa cao. Tiềm năng của xã chưa được khai thác hết để phát triển kinh tế, xã hội, nâng cao đời sống nhân dân.

- Bài học kinh nghiệm rút ra là trước khi thực hiện công tác quy hoạch cần phải đánh giá địa hình tự nhiên, đánh giá hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Từ đó, biết được phải khai thác quỹ đất sao cho hiệu quả, kinh tế, tiết kiệm bám sát với địa hình tự nhiên. Quỹ đất bố trí sao cho đạt các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật.

PHẦN II
NỘI DUNG CHÍNH CỦA NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

I. Tính chất, động lực phát triển, vai trò đô thị đối với vùng và tỉnh; quan điểm và mục tiêu quy hoạch; xác định sơ bộ những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.

1. Tính chất:

- Là trung tâm hành chính - chính trị - kinh tế - văn hoá - xã hội phía Đông huyện Krông Pắc; Là đô thị vệ tinh thuộc tiểu vùng phía đông tỉnh Đắk Lắk, là đầu mối giao thông cửa ngõ phía đông thành phố Buôn Ma Thuột.

- Định hướng đến năm 2030 là đô thị loại V.

2. Động lực phát triển.

a. Tiềm năng:

Các tiềm năng chủ yếu của đô thị Ea Phê:

- Tiềm năng về vị trí địa lý để trở thành đô thị quan trọng ở cửa ngõ phía Đông của thành phố Buôn Ma Thuột.

- Tiềm năng về quỹ đất và nguồn nhân lực để phát triển lên đô thị loại V:

+ Về quỹ đất: xã Ea Phê hiện tại có diện tích tự nhiên 4.476 ha với phần lớn diện tích bằng phẳng và đồi núi thấp có khả năng xây dựng và phát triển đô thị.

+ Về nguồn nhân lực: xã Ea Phê hiện có dân số trên 26.635 người, là nguồn nhân lực quan trọng để phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hoá - hiện đại hoá. Đây cũng là nguồn nhân lực để đô thị hoá. Bên cạnh đó, đô thị Ea Phê còn có thể thu hút nguồn nhân lực của các xã lân cận cho phát triển.

- Tiềm năng về liên kết giao thông: đô thị có tuyến đường Quốc lộ 26 chạy qua, tuyến đường Ea Phê – Buôn Hồ đang được lập dự án đầu tư mở rộng.

- Tiềm năng về phát triển theo hướng công nghiệp - hiện đại hoá: nền kinh tế toàn huyện đã chuyển mình theo hướng công nghiệp - dịch vụ trong nhiều năm, định hướng đến năm 2030 chiếm trên 50% tỉ trọng tổng giá trị sản xuất.

- Tiềm năng về thu hút đầu tư với việc vận dụng các chính sách khuyến khích và thu hút đầu tư linh hoạt, thủ tục hành chính gọn nhẹ thông thoáng, tạo sức hấp dẫn cao.

- Cuối cùng là tiềm năng về cảnh quan thiên nhiên đẹp và đa dạng với địa hình bằng phẳng xen lẫn đồi núi thấp tự nhiên, có hồ chứa nước Krông Búk Hạ cảnh quan tuyệt đẹp là tiền đề để có thể hình thành một đô thị theo hướng sinh thái bền vững.

b. Động lực:

Để đô thị Ea Phê có thể phát triển lên đô thị loại V và trở thành đô thị vệ tinh, động lực quan trọng chính là phải triệt để khai thác và cụ thể hóa được các tiềm năng, thế mạnh về tài nguyên thiên nhiên, vị thế, về con người, … như đã phân tích ở trên.

Đối với việc xây dựng một đô thị, công tác quy hoạch là đặc biệt quan trọng và phải đi trước một bước. Việc quy hoạch sẽ cụ thể hoá các định hướng phát triển, tổ chức bố trí hạ tầng cơ sở, khu dân cư và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu. Định hướng quy hoạch phù hợp sẽ chính là động lực để hình thành, xây dựng và phát triển.

Trong giai đoạn đầu hình thành đô thị đến 2030, khi chức năng hành chính huyện mới được hình thành sẽ kéo theo sự phát triển của dân cư, thương mại dịch vụ, văn hóa xã hội, công cộng, … Khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp được hoạch định rõ ràng về vị trí, phân khu sử dụng đất sẽ được khuyến khích hình thành ngay sau đó. Sự phát triển dần theo giai đoạn đó sẽ kéo theo sự hình thành của các cộng đồng dân cư, kết hợp với dân cư sẵn có sẽ lấp đầy đô thị theo định hướng quy hoạch đến 2045.

3. Vai trò.

Vai trò đô thị Ea Phê sẽ là trung tâm hành chính - chính trị - kinh tế - văn hoá - xã hội phía Đông huyện Krông Pắc.

Là đô thị vệ tinh tiểu vùng phía đông tỉnh Đắk Lắk, là đầu mối giao thông

của ngõ phía đông thành phố Buôn Ma Thuột.

4. Quan điểm quy hoạch.

- Phát huy tiềm năng về vị trí địa lý, đặc điểm tự nhiên, bản sắc văn hóa vùng miền và hệ sinh thái cảnh quan đặc trưng núi, rừng, hồ nước. Khai thác cảnh quan tự nhiên, khai thác các trục hành lang kinh tế đô thị quốc gia.

- Xác định Là đô thị trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật của huyện.

- Quy hoạch xác định tầm nhìn lâu dài, phát triển trên một chiến lược toàn diện và cân bằng.

- Bảo tồn cảnh quan đặc trưng của Huyện. Cần quan tâm đặc biệt đến vấn đề tổ chức không gian công cộng, không gian ở bản địa, không gian cây xanh và không gian mở.

- Tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế - xã hội. Tính tiên tiến và hiện đại.

- Phát triển phải đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hài hoà giữa không gian xây dựng và không gian cảnh quan, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

5. Mục tiêu quy hoạch:

Cụ thể hoá Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (đã được phê duyệt); Chiến lược phát triển kinh tế – xã hội tỉnh Đắk Lắk và của huyện Krông Pắc;

Xây dựng đô thị mới hiện đại phù hợp với định hướng, mục tiêu phát triển mạng lưới đô thị quốc gia, vùng tỉnh, vùng huyện;

Đồ án quy hoạch bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của đô thị trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan đô thị; bảo đảm tính kế thừa, làm cơ sở thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển theo tiêu chí đô thị;

Xây dựng đô thị đảm bảo đáp ứng tiêu chí đô thị loại V, cụ thể hóa Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh đến năm 2035, định hướng đến 2045;

Phát triển kinh tế và đô thị trung tâm huyện với các yêu cầu gia tăng tỷ trọng thương mại, dịch vụ, công nghiệp và xây dựng; Thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân;

Định hướng không gian phát triển đô thị và xác định các phân khu chức năng hợp lý, hướng tới sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên và các nguồn lực, đảm bảo phát triển kinh tế- xã hội, giữ gìn cảnh quan và môi trường tự nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu;

Làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

6. Những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.

- Phân tích, đánh giá tổng hợp các thế mạnh, động lực phát triển đô thị về tài nguyên thiên nhiên, vị trí, con người, …

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, môi trường, quỹ đất công cộng, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử - văn hoá. Xác định các quỹ đất dân cư giữ lại cải tạo, quỹ đất xây dựng mới và tái định cư, các nhu cầu xây dựng công trình công cộng, đảm bảo sự phát triển ổn định cho khu vực.

- Xác định cơ cấu chức năng sử dụng đất với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể cho từng lô đất, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo dựng bộ mặt đô thị mới.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng với các dự án đã và đang triển khai xung quanh khu vực.

- Xây dựng quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch làm cơ sở lập các dự án đầu tư xây dựng theo quy định và làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

II. Dự báo sơ bộ về phát triển kinh tế - xã hội, dân số, lao động, đất đai phát triển đô thị, khu dân cư đô thị và hạ tầng kỹ thuật.

1. Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội.

Huyện Krông Pắc có vị trí, vai trò quan trọng trong sự phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh Đắk Lắk.

Đô thị Ea Phê được xác định trở thành trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá xã hội của toàn huyện mới, cấp đô thị loại V. Đây vừa là mục tiêu phấn đấu vừa là động lực phát triển chính yếu của đô thị.

Khu vực dự kiến xây dựng đô thị là vùng tương đối bằng phẳng được bao bọc bởi các sườn đồi thấp, phong cảnh đẹp, có tiềm năng để phát triển đô thị nhưng chưa được khai thác một cách có hiệu quả.

Huyện Krông Pắc nói chung và khu vực Ea Phê nói riêng có nguồn lao động dồi dào, có đất đai rộng rãi đủ để sử dụng và phát triển đáp ứng các mục tiêu đề ra nhưng hiện chưa được khai thác và sử dụng có hiệu quả.

2. Dự báo về dân số, lao động.

Quy mô dân số đô thị Ea Phê trong tương lai được dự báo trên cơ sở quy mô, thành phần lao động làm việc, kể cả dân số hiện trạng trong khu vực. Áp dụng công thức dự báo quy mô dân số: $Nt = No(1+\alpha)^t$. Trong đó:

- Nt: quy mô dân số dự báo.

- No: dân số hiện có

- α : tỷ lệ tăng dân số hàng năm

- t: số năm dự báo

Tổng hợp lại, dân số theo giai đoạn phát triển của đô thị Ea Phê được dự báo:

- Dân số năm điều tra 2023: 26.635 người *(Theo phương án tổng thể sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023 – 2025 của tỉnh Đắk Lắk tại Phương án số 10178/PA-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh).*

- Đến năm 2035: khoảng 35.000 người.

- Đến năm 2045: khoảng 47.000 người.

STT	Hạng mục	Hiện trạng 2023	Định hướng 2035	Định hướng 2045
1	Dân số (người)	26.635	34.705	46.867
	Tỷ lệ tăng trung bình (% năm)	1,10%	4,10%	3,05%
	- Tỷ lệ tăng tự nhiên (% năm)	*1,10%*	*1,10%*	*1,05%*
	- Tỷ lệ tăng cơ học (% năm)	*0,00%*	*3,00%*	*2,00%*
2	Dân số theo chức năng công nghiệp	-	-	-
Tổng		26.635	**34.705**	**46.867**

Quy mô lao động trong đô thị được dự báo trên cơ sở định hướng phát triển các ngành nghề, lĩnh vực cũng như khả năng chuyển đổi. Cụ thể các thành phần lao động như sau:

STT	Hạng mục	Lao động 2035	Lao động 2045
-	Dân số đô thị (người)	35.000	47.000
I	Dân số trong tuổi lao động (người)	22.750	30.550
	- Tỷ lệ % so dân số	*65*	*65*
II	Tổng LĐ làm việc trong các ngành kinh tế (người)	19.338	25.967
	- Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi	*85*	*80*
	Phân theo ngành nghề:		
1	LĐ nông nghiệp, lâm nghiệp (người)	8.702	9.088
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	*45*	*35*
2	LĐ công nghiệp, tiểu thủ CN, xây dựng (người)	5.801	9.088
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	*30*	*35*
3	LĐ dịch vụ, thương mại, hành chính (người)	4.834	9.165
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	*25*	*30*

III	Nội trợ, mất sức, học sinh trong tuổi LĐ (người)	1.933	3.895
	- Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi	*10*	*15*
IV	Thất nghiệp (người)	967	1.298
	- Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi	*5*	*5*

3. Dự báo về đất đai phát triển đô thị, khu dân cư và hạ tầng kỹ thuật.

Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị được xác định tương ứng với chỉ tiêu mật độ dân số đô thị.

Tại Bảng 2.1. QCVN 01/2021/BXD đô thị loại 5 mật độ dân số 145 -:- 100 người/ha; đất bình quân 70 -:- 100 m^2/người.

Căn cứ vào diện tích đất tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu đất cho dân dụng, hạ tầng công cộng, phát triển công nghiệp… Sơ bộ dự báo như sau:

- Đến năm 2035, dự kiến đất xây dựng đô thị khoảng: 600,0 ha;

- Đến năm 2045, dự kiến đất xây dựng đô thị khoảng: 750,0 ha.

(Việc phân tích, đánh giá, dự báo cụ thể quy mô dân số và đất đai xây dựng đô thị theo từng giai đoạn sẽ được nghiên cứu, xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch).

4. Các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật.

Đô thị Ea Phê là đô thị loại V.

Về sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Đất đơn vị ở	M2/ người	45-55
2	Công trình công cộng	M2/ người	3-5
3	Cây xanh	M2/ người	> 4
	Cộng	M2/ người	>80

Về hệ thống hạ tầng xã hội:

STT	***Loại công trình***	***Cấp quản lý***	***Sử dụng công trình tối thiểu***		***Sử dụng đất đai tối thiểu***	
			Đơn vị tính	***Chỉ tiêu***	***Đơn vị tính***	***Chỉ tiêu***
1	**Giáo dục**					
a	Trường mầm	Đơn vị	chỗ/1000người	50	m2/1 chỗ	12

	non	ở				
b	Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m2/1 chỗ	10
c	Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m2/1 chỗ	10
d	Cộng đất giáo dục cơ sở				m2/ người	2,7
e	Trường PTTH, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m2/1 chỗ	15
2	**Y tế**					
a	Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m2/trạm	500
b	Phòng khám đa khoa	Đô thị	Công trình/đô thị	1	m2/trạm	3
c	Bệnh viện đa khoa	Đô thị	giường/1000người	4	m2/giường bệnh	100
3	**Thể dục thể thao**					
a	Sân luyện tập	Đơn vị ở			m2/người	0,5
					ha/công trình	0,3
b	Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m2/người	0,6
					ha/công trình	1
c	Sân vận động	Đô thị			m2/người	0,8
					ha/công trình	2,5
d	Trung tâm TDTT	Đô thị			m2/người	0,8
					ha/công	3

					trình	
4	**Văn hoá**					
a	Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
b	Nhà văn hóa	Đô thị			ha/công trình	1
h	Nhà văn hóa thiếu nhi	Đô thị	số chỗ/ 1000người	2	ha/công trình	1
5	**Chợ**					
a	Chợ đơn vị ở	Đơn vị ở	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2
b	Chợ đô thị	Đô thị			ha/công trình	0,8
6	**Cây xanh công cộng**					
a	Nhóm ở				m2/ người	1
b	Đơn vị ở				m2/ người	2
					m2/ đơn vị ở	5000
c	Đô thị loại IV-V				m2/ người	5

Về hạ tầng kỹ thuật:

STT	*Hạ tầng kỹ thuật*	*Giai đoạn/ phân loại*	*Đơn vị tính*	*Chỉ tiêu tối thiểu*	*Mô tả*
1	**Chuẩn bị kỹ thuật**		-	-	Áp dụng theo QCVN:01/2021/BXD
a	Cốt san nền	Khu trung tâm	Tần suất ngập (năm)	50	H+0.3m

		Công nghiệp/ kho tàng	Tần suất ngập (năm)	50	H+0.5m
		Khu ở	Tần suất ngập (năm)	50	H+0.3m
		Cây xanh, TDTT	Tần suất ngập (năm)	10	H+0.3m
		Dân cư nông thôn			Dân dụng: >HmaxTBnăm
					Công cộng: Hmax +0.3m
b	Thoát nước mặt	Nội thị	% đường giao thông có hệ thống thoát %	100	
		Ngoại thị	% đường giao thông có hệ thống thoát %	60	
2	**Giao thông nội thị** (không bao gồm giao thông tĩnh)		% đất xây dựng đô thị	≥13	-
3	**Cấp nước**		-	-	-
a	Đợt đầu	Đến 2035	Tỉ lệ cấp nước: % dân số	95	
			lít/ người-ngày đêm	100	
b	Dài hạn	Đến 2045	Tỉ lệ cấp nước: % dân số	100	

			lít/ người-ngày đêm	120	
4	**Thoát nước thải**		% nước cấp	80-100	-
5	**Cấp điện**		-	-	Áp dụng theo QCVN:01/2021/BXD
a	Sinh hoạt	Đến 2035	Điện năng: kWh/ người-năm	400	
			Phụ tải điện: W/ người	200	
		Đến 2045	Điện năng: kWh/ người-năm	1000	
			Phụ tải điện: W/ người	330	
b	Công cộng		% phụ tải sinh hoạt	30	Công cộng, dịch vụ thương mại, chiếu sáng
c	Công nghiệp/ kho tàng	Công nghiệp nặng	kW/ ha	350	Gang, thép, ô tô, máy cái, hóa dầu, hóa chất, phân bón, xi măng
		Vật liệu xây dựng, cơ khí	kW/ ha	250	
		Chế biến	kW/ ha	200	
		Giày da, may mặc	kW/ ha	160	
		Công nghiệp	kW/ ha	140	

		nhỏ, tiểu công nghiệp			
		Thủ công nghiệp	kW/ ha	120	
		Kho tàng	kW/ ha	50	
6	**Xử lý chất thải rắn**		**kg/người-ngày**	**0.8-0.9**	-
			Tỉ lệ thu gom: %	100	
7	**Nghĩa trang, nhà tang lễ**		-	-	-
a	Nghĩa trang		ha/1000 dân	≥0.04	
b	Nhà tang lễ		Nhà tang lễ/ đô thị	1	

Ghi chú: Các chỉ tiêu sẽ được cụ thể và chính xác hóa trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án quy hoạch.

III. Yêu cầu mức độ điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.

1. Yêu cầu điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, số liệu.

1.1. Yêu cầu điều tra khảo sát hiện trạng:

- Điều tra nghiên cứu đánh giá hiện trạng cần phân tích vị trí, vai trò của thị trấn Nà Phặc, mối quan hệ tổng hợp của thị trấn đối với toàn huyện; sự khác biệt, tính đặc thù và tiềm năng thị trấn về các mặt tự nhiên, xã hội, dân số, đất đai, môi trường, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật....từ đó xác định động lực chính phát triển của thị trấn;

- Rà soát đánh giá quá trình tổ chức xây dựng xã Ea Phê theo quy hoạch nông thôn mới được duyệt, chỉ ra những nội dung, chỉ tiêu của quy hoạch cũ (từ xác định tính chất đô thị, quy mô đô thị, đến việc tổ chức không gian và phân khu chức năng, tổ chức hạ tầng kỹ thuật đô thị....), những nội dung phù hợp và chưa

phù hợp để đề xuất phương hướng bổ sung, điều chỉnh. Cập nhật các quy hoạch đã và đang triển khai trên địa bàn.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đô thị.

- Xác định tiềm năng, động lực hình thành và phát triển đô thị; tính chất, quy mô dân số, lao động và quy mô đất đai xây dựng đô thị; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển đô thị.

1.2. Yêu cầu thu thập tài liệu, số liệu:

Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật..., phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

Phân tích các mối liên hệ nội vùng, trong tổng thể các quy hoạch liên quan, các yếu tố khống chế hoặc kích thích phát triển đô thị, các yếu tố ảnh hưởng tới cấu trúc thị trấn, từ đó xác định động lực chính để phát triển của đô thị.

Đánh giá quỹ đất phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển đô thị.

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/5.000 hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ, diện tích khảo sát phục vụ lập quy hoạch.

2. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng:

a) Phân tích, đánh giá bối cảnh và hiện trạng phát triển đô thị:

- Về điều kiện tự nhiên: Phân tích, đánh giá các đặc điểm tự nhiên về địa hình, khí hậu, thủy văn, địa chất..., đặc điểm cảnh quan sinh thái, tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên du lịch và các khu vực phụ cận có ảnh hưởng đến định hướng phát triển đô thị. Đánh giá về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

- Về điều kiện xã hội: Khảo sát, thu thập tài liệu, đánh giá quá trình hình thành và ổn định dân cư, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên, tỷ lệ tăng dân số cơ học, chất lượng độ tuổi lao động nam nữ, dân tộc thiểu số, việc làm, thu nhập bình quân, tăng trưởng kinh tế của toàn đô thị.

- Đánh giá tình hình phát triển kinh tế - xã hội: Tổng quan về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện Krông Pắc, xem xét thực trạng phát triển các ngành, các lĩnh vực chủ yếu.

- Hiện trạng dân cư, lao động, việc làm: Thống kê dân số, lao động, cơ cấu kinh tế, tỷ lệ dân số, lao động; thu thập số liệu phát triển dân số, tình hình phân bố dân cư (đô thị - nông thôn), các hiện tượng dịch cư, các vấn đề do đô thị hóa.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và không gian cảnh quan: Thống kê hiện

trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch; phân tích, đánh giá quỹ đất xây dựng và các vấn đề tồn tại về sử dụng đất, cảnh quan không gian cần giải quyết để đáp ứng với yêu cầu phát triển. Rà soát kỹ, không để chồng lấn quy hoạch. Lưu ý các quy hoạch khai thác khoáng sản được phê duyệt trong phạm vi quy hoạch, đảm bảo phù hợp, hài hòa và báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định việc điều chỉnh theo đúng quy định pháp luật.

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Bao gồm chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang... Xác định những vấn đề còn tồn tại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch để đáp ứng tiêu chuẩn hiện hành.

- Đánh giá, đối chiếu các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị với các quy định về tiêu chí, tiêu chuẩn đô thị, đề xuất các giải pháp cải tạo, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị nhằm đảm bảo tiệm cận và đạt tiêu chí đô thị loại V trở lên, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững.

b) Phân tích, đánh giá bối cảnh, vị thế, tiềm năng và động lực phát triển:

- Nghiên cứu vai trò vị thế, các tác động trực tiếp và gián tiếp giữa việc hình thành đô thị Ea Phê với hệ thống đô thị thuộc tỉnh Đắk Lắk và các đô thị lân cận như Buôn Ma Thuộc, Phước An, Ea Kar, M'Đrắk …

- Phân tích, đánh giá về tiềm năng, động lực phát triển của đô thị Ea Phê, phân tích các cơ sở về nguồn lực và khả năng huy động phát triển.

3. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.

Để thành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất từ cơ sở dữ liêu bản đồ địa chính số cần giải quyết các vấn đề về khái quát hóa. Nội dung khái quát tuỳ thuộc vào tỷ lệ bản đồ hiện trạng thành lập.

Tỷ lệ và độ chính xác của bản đồ trong cơ sở dữ liệu hiện trạng lập từ cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính số có cùng tỷ lệ và độ chính xác với bản đồ địa chính.

Dựa trên các đối tượng địa lý có trong các dữ liệu bản đồ địa chính (1:500, 1:1.000...) ở dạng (điểm, đường, vùng) của từng đối tượng, tiến hành thiết lập các bảng ánh xạ cho từng đối tượng theo quy định ánh xạ từng đối tượng địa lý từ bản đồ địa chính sang đối tượng địa lý của bản đồ 1:10.000 làm cơ sở để tổng quát hóa từng đối tượng địa lý.

Các loại quan hệ chuyển đổi cần khái quát hóa như sau: điểm thành điểm; đường thành điểm; Đường thành đường; Vùng thành điểm ; Vùng thành đường và vùng thành vùng.

Hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai trên cơ sở ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ trong đó có viêc thiết lập cơ sở dữ liệu hiện trạng sử dụng đất đáp ứng các mục tiêu quản lý đất đai là hoàn toàn cần thiết và khả thi.

IV. Yêu nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị.

1. Yêu cầu chung về hồ sơ đồ án:

Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị Ea Phê (loại V), được quy định tại Điều 8 thông tư số 04/2021/TT-BXD, cụ thể như sau:

1.1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng gồm: Vị trí, quy mô, ranh giới lập quy hoạch; các mối quan hệ về tự nhiên, kinh tế - xã hội, không gian phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong quy hoạch tỉnh (quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương), quy hoạch huyện có ảnh hưởng tới đô thị được lập quy hoạch. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn (hoặc Sơ đồ định hướng phát triển không gian toàn thành phố trực thuộc Trung ương đối với đô thị thuộc thành phố trực thuộc Trung ương) và sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng liên huyện, vùng huyện (nếu có).

b) Bản đồ hiện trạng: Hiện trạng các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục IV của Thông 04/2021/TT-BXD; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

c) Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về giá trị sử dụng đất: Xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển các chức năng đô thị; xác định các vùng cấm, hạn chế phát triển đô thị. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

d) Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

đ) Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị: Xác định khu chỉnh trang, cải tạo; khu phát triển mới, trong đó xác định phạm vi, quy mô của các đơn vị ở; khu chức năng cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện (nếu có); khu cần bảo tồn; khu cấm xây dựng; các khu dự trữ phát triển và khu vực an ninh quốc phòng; các trung tâm: hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, đào tạo, y tế công viên cây xanh cấp đô thị, cấp huyện và cấp tỉnh (nếu có). Xác định các trục không gian chính và không gian mở của đô thị. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

e) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch: Vị trí, quy mô của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục IV của Thông 04/2021/TT-BXD; xác định quy mô dân số và đất đai của từng khu vực chức năng của đô thị, chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu đất quy hoạch đô thị theo các giai đoạn phát triển. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

g) Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh (nếu có) trên địa bàn và nội dung quy định tại khoản 5 Điều 17

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP theo từng chuyên ngành gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông (đến cấp đường khu vực), hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và hạ tầng viễn thông thụ động. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

h) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

1.2. Thuyết minh bao gồm các nội dung:

a) Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng đô thị theo các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển của đô thị.

c) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng.

- Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch tỉnh, quy hoạch huyện và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành (nếu có) đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị. Dự báo các chỉ tiêu phát triển: quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu vực chức năng của đô thị.

e) Định hướng phát triển không gian đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 4 điều 17 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

đ) Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch. Xác định quy mô các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục IV của Thông 04/2021/TT-BXD.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

g) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang theo nội dung quy định tại khoản 5 Điều 17 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

h) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

i) Đề xuất chương trình, dự án ưu tiên: Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận là thị trấn và đô thị mới loại V phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

- Phụ lục và bản vẽ kèm theo thuyết minh gồm: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bảng biểu, số liệu tính toán thể hiện kết quả nêu tại thuyết minh; bản vẽ khổ A3; văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

đ) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

2. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu lấy theo chỉ tiêu đô thị loại V (thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng) cho đô thị Ea Phê. Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc tế một cách phù hợp để đưa vào nghiên cứu trong đồ án.

3. Yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về tổ chức không gian đô thị, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích, danh lam thắng cảnh:

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; khu hiện có hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng.

- Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị; đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu vực trên.

- Xác định các khu vực đất thuận lợi phát triển đô thị để định hướng bố trí các khu chức năng trong đô thị như: trung tâm hành chính, trung tâm thương mại-dịch vụ, khu tiểu thủ công nghiệp - nông nghiệp, trung tâm công cộng, văn hóa thể dục thể thao, công viên, đất ở…

- Xác định mô hình cấu trúc không gian: Ý tưởng cấu trúc không gian của đô thị Nà Phặc phải phù hợp với quy mô, tính chất, chức năng đô thị đã được xác định, khai thác các yếu tố vị trí, địa hình cảnh quan, các di tích lịch sử văn hoá trong vùng, đồng thời đảm bảo sự kết nối không gian giữa các khu chức năng trong đô thị với các khu vực lân cận.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian đối với từng khu vực chức năng của đô thị.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch đối với các khu vực tự nhiên đặc thù của đô thị như cảnh quan địa hình đồi núi tự nhiên, hồ Krông Búk Hạ, hồ Phước Trạch, suối Krông Búk, suối Krông Pắc …, khu vực trũng thấp ngập nước cần nghiên

cứu giải pháp quy hoạch về định hướng không gian gắn với phát triển du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Phương án quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Yêu cầu về Tổ chức các khu chức năng đô thị và quy hoạch sử dụng đất**:**

Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Ea Phê đến năm 2045 phải phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg, ngày 30/12/2023. Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị theo từng giai đoạn 2025 – 2035 và 2035 - 2045:

Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và đảm bảo các nguyên tắc: bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng; Bảo vệ nghiêm ngặt đất chuyên trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; thích ứng với biến đổi khí hậu.

Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ nguyên tắc: Phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Tính toán, bố trí quỹ đất theo từng khu chức năng, bao gồm: đất cơ quan hành chính, hạ tầng xã hội, đất thương mại dịch vụ, đất an ninh quốc phòng và các loại đất khác, đảm bảo yếu tố linh hoạt, phù hợp hiện trạng, đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành. Xác lập bảng chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng và đất ngoài dân dụng cho đô thị.

Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất về diện tích, dân số, mật độ dân số, quy mô công trình kiến trúc (tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất); Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng.

Xác định các khu hạn chế phát triển; các khu cần chỉnh trang, cải tạo; các khu cần bảo tồn, tôn tạo, các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu dự kiến xây dựng công trình ngầm (nếu có).

Nghiên cứu điều chỉnh, quy hoạch bổ sung các khu chức năng còn thiếu hoặc chưa phù hợp. Đánh giá, dự báo mức độ phát triển các điểm dân cư nông thôn để bố trí quỹ đất phù hợp, có điều chỉnh hợp lý về các chỉ tiêu sử dụng đất.

5. Đề xuất định hướng phát triển không gian đô thị:

- Xác định ranh giới và các đơn vị hành chính thuộc khu vực nội thị, ngoại thị của đô thị Ea Phê, các phân khu phát triển đô thị, nông thôn.

- Đề xuất các cấu trúc không gian chính của đô thị, hướng phát triển trong tương lai: Các không gian chức năng mang tính vùng, các khu trung tâm, các khu dịch vụ, du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, các đơn vị ở, các khu công viên cây xanh, mặt nước, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, tiểu thủ công

nghiệp, kho tàng, bến bãi, các khu cơ quan hành chính, giáo dục, công trình công cộng, văn hóa thể thao... và các khu chức năng đặc biệt khác. Phân tích ưu nhược điểm của các phương án và luận chứng chọn phương án phù hợp.

- Định hướng phát triển không gian đô thị đến năm 2035: Tập trung chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, không gian mở tại các khu vực đông dân cư và trung tâm xã hiện hữu để tập trung nguồn lực đầu tư phát triển và mở rộng đô thị trong tương lai.

6. Định hướng phát triển các khu dân cư:

- Quy hoạch xây dựng các khu dân cư mới phát triển bền vững, đảm bảo cân đối giữa nhu cầu phát triển các không gian chức năng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị với việc duy trì bảo vệ hệ sinh thái nông thôn, phù hợp với quá trình đô thị hóa, đáp ứng được nhu cầu chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, đảm bảo hoạt động sản xuất nông nghiệp gắn với phát triển du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, văn hóa, tín ngưỡng.

- Đối với các khu vực tự nhiên đặc thù của đô thị như cảnh quan địa hình đồi núi tự nhiên, hồ Krông Búk Hạ, hồ Phước Trạch, suối Krông Búk, suối Krông Pắc …, khu vực trũng thấp ngập nước cần nghiên cứu giải pháp quy hoạch về định hướng không gian gắn với phát triển du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Phương án quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Định hướng phát triển đô thị đến năm 2045: Tiếp tục phát triển không gian đô thị theo hướng lan tỏa từ khu vực trung tâm hiện hữu, gồm các khu đô thị mới đồng bộ, khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu nhà ở xã hội dành cho công nhân có kết hợp với sản xuất tạo được nét đặc thù của đô thị, khu nông nghiệp công nghệ cao, khu cây xanh vui chơi giải trí và dịch vụ du lịch.

7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội: Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống công trình hạ tầng kinh tế - xã hội bao gồm: thương mại - dịch vụ, du lịch, trụ sở làm việc, nhà ở (có giải pháp về nhà ở công nhân, thiết chế công đoàn cho người lao động trong khu công nghiệp theo quy định pháp luật), y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, quốc phòng - an ninh.

8. Thiết kế đô thị:

- Thiết kế đô thị hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là cảnh quan hồ Krông Búk Hạ, vành đai suối Krông Búk, suối Krông Pắc, hệ thống địa hình đồi núi, đất ngập nước ... phải được khai thác hiệu quả.

- Thiết kế đô thị phù hợp với điều kiện văn hóa xã hội, trong đó nâng cấp, cải tạo và khai thác các khu đô thị hiện hữu; tăng cường khả năng giao lưu và tạo sự hấp dẫn của đô thị du lịch thông qua hệ thống không gian công cộng, quảng trường, không gian cảnh quan tự nhiên.

(Các nội dung yêu cầu cụ thể tuân thủ theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD

ngày 13 tháng 5 tháng 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013).

9. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và dịch vụ đô thị:

Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống công trình hạ tầng kinh tế - xã hội bao gồm: thương mại - dịch vụ, du lịch, trụ sở làm việc, nhà ở, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, quốc phòng - an ninh... đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đô thị Ea Phê và khu vực cửa ngõ phía Đông tỉnh Đắk Lắk theo các giai đoạn phát triển.

10. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Nghiên cứu đề xuất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị phù hợp với nội dung các quy hoạch ngành hiện hành theo quy định, xem xét đồng bộ các giai đoạn phát triển và bảo đảm thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Về hệ thống giao thông:

+ Dự báo nhu cầu vận tải.

+ Xác định hệ thống khung hạ tầng giao thông đồng bộ, phát triển đồng bộ mạng lưới giao thông vận tải của đô thị Ea Phê với mạng lưới giao thông vận tải vùng và quốc gia.

+ Đảm bảo tính thống nhất về vận tải hàng hóa, hành khách, giao thông đường bộ, đường sắt, hàng không, …. gắn kết trên địa bàn đô thị Ea Phê.

+ Nghiên cứu đề xuất các điểm đấu nối từ đường nối cao tốc với mạng lưới đường đô thị. Giải pháp liên thông các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ qua đô thị, hạn chế tối đa ảnh hưởng của giao thông quá cảnh đến giao thông đô thị và ngược lại.

+ Đối với hệ thống giao thông đối ngoại: Xác định các loại hình đường bộ (quốc lộ, tỉnh lộ), hàng không, hệ thống các công trình giao thông trên đường đối ngoại và hệ thống bến xe liên tỉnh (nếu có). Làm rõ các tuyến kết nối vùng.

+ Quy hoạch phân loại, phân cấp các tuyến giao thông và đề xuất các giải pháp thiết kế cho mạng lưới giao thông nội bộ. Đề xuất mạng lưới và các công trình hỗ trợ phát triển giao thông công cộng hoạt động trong đô thị cũng như kết nối với các khu vực khác, các vùng lân cận. Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình đầu mối giao thông.

+ Xác định vị trí, các công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nen kỹ thuật.

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Rà soát, cao độ khống chế cho các khu chức năng. Chọn mô hình hệ thống thoát nước mưa, xác định các lưu vực thoát nước chính, kết cấu mạng lưới cống và mương trong khu vực xây dựng tập trung.

- Quy hoạch cấp nước:

+ Phân tích đánh giá tài nguyên nước ngầm và nước mặt của khu vực để đề xuất các giải pháp cấp nước (lựa chọn nguồn nước) và bảo vệ nguồn nước. Xem xét tạo các hồ đập chứa nước để phục vụ nhu cầu cấp nước tại khu vực nghiên cứu quy hoạch.

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước, dự kiến nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật. Liên kết giữa khu vực nội thị và ngoại thị cũng như các xã lân cận phạm vi nghiên cứu quy hoạch.

- Quy hoạch cấp điện: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu sử dụng điện; lựa chọn cân đối nguồn điện; đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện, dự kiến các công trình đầu mối cho từng giai đoạn quy hoạch. Xác định nhu cầu phụ tải, xác định hoặc đề xuất điều chỉnh, bổ sung nguồn và vị trí cấp điện, bố trí quỹ đất cho các công trình điện và hành lang đường dây tải điện và phù hợp với phương án cấp điện xác định trong Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk và Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia.

- Quy hoạch thông tin liên lạc: Định hướng quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng viễn thông thụ động, dự kiến các công trình đầu mối theo từng giai đoạn quy hoạch và mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng. Định hướng mở rộng hệ thống viễn thông công cộng đáp ứng nhu cầu sử dụng trước mắt cũng như lâu dài.

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định các chỉ tiêu và dự báo nhu cầu về thu gom xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp cũng như chất thải rắn sinh hoạt và nghĩa trang. Đề xuất lựa chọn và thiết kế quy hoạch hệ thống thoát nước thải phù hợp với loại đô thị. Xác định lưu vực và hệ thống thu gom nước thải, vị trí, quy mô các trạm trung chuyển, các cơ sở xử lý chất thải rắn và khu nghĩa trang tập trung, nhà tang lễ cho đô thị Ea Phê.

11. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược:

Lập báo cáo đánh giá môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/1/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các nội dung chủ yếu như sau:

- Sự cần thiết, cơ sở pháp lý đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị. Phương pháp thực hiện đánh giá môi trường chiến lược. Tóm tắt nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị.

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên toàn đô thị; Về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; Về chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; Về các vấn đề văn hoá xã hội và dân cư.

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực, sự phù hợp của quy hoạch ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường toàn đô thị; đề xuất

hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

Đề ra các giải pháp tổng thể duy trì xu hướng tích cực; các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên; nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch toàn đô thị.

Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường. Đề xuất những vấn đề cần tiếp tục quan tâm trong quá trình thực hiện quy hoạch và kiến nghị hướng xử lý.

12. Đề xuất các danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên:

Luận cứ xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch. Kiến nghị nguồn lực thực hiện và phương án huy động vốn triển khai quy hoạch.

13. Dự thảo quy định quản lý theo Đồ án.

Nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung, tuân thủ theo quy định tại Điều 35 Luật quy hoạch đô thị. Các nội dung chủ yếu như sau:

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý; Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị; Quy định về quản lý phát triển không gian tổng thể chung toàn đô thị, các trục không gian chính, các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng, vị trí và mô hình phát triển ngoại thị, xã, điểm dân cư nông thôn; Quy định về quy mô phát triển vùng ngoại thành, ngoại thị (công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, sinh thái.v.v…); Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn và phát triển hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, suối, hồ, rừng, cây xanh, núi…), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.

- Quy định cụ thể: về quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (khu vực chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo, chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới...), trong đó cần làm rõ ranh giới, quy mô mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ dân cư; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; nguyên tắc phát triển, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển); Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

- Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung (lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

V. Thành phần hồ sơ, danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng quy các sản phẩm hồ sơ đồ án quy hoạch.

1. Thành phần hồ sơ.

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập trên cơ sở tuân thủ Nghị định số

44/2015/NĐ- CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

2. Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo, số lượng quy cách sản phẩm hồ sơ quy hoạch:

STT	Tên bản vẽ - hồ sơ	Ký hiệu	Tỷ lệ	Số lượng	
				Màu	Trắng đen
I	Phần bản vẽ				
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH-01	Thích hợp	02	12
2	Các bản đồ hiện trạng gồm: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường	QH-02	1/5.000	02	12
3	Bản đồ đánh giá đất tổng hợp về đất xây dựng	QH-03	1/5.000	02	12
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 2 phương án giai đoạn nghiên cứu)	QH-04	Thích hợp	02	12
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	QH-05	1/5.000	02	12
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch	QH-06	1/5.000	02	12
7	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông (đến cấp đường khu vực), hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và hạ tầng viễn thông thụ động.	QH-07	1/5.000	02	12
8	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-08	Thích hợp	02	12
II	Phần văn bản				
1	Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ khổ A3	TMTH	A4	14	
2	Tờ trình và các văn bản liên quan	TTr	A4	02	
3	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị	DT	A4	02	
III	USB (chứa tất cả các dữ liệu trên)	USB	USB	03	

VI. Tiến độ lập quy hoạch.

Thời gian và tiến độ lập quy hoạch: Theo điểm c, khoản 1, Điều 2 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; thời gian lập quy hoạch chung đô thị đối với thành phố thuộc tỉnh:

- Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 1 tháng kể từ ngày ký hợp đồng giữa chủ đầu tư và đơn vị tư vấn.

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Thời gian thẩm định đồ án quy hoạch: Không quá 25 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch: Không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian cung cấp hồ sơ quy hoạch được duyệt: Không quá 30 ngày kể từ ngày hồ sơ quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian công bố quy hoạch: 30 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

VII. Xác đinh yêu cầu, nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến đồ án quy hoạch.

Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến đồ án quy hoạch thực hiện theo Điều 20, 21 Luật quy hoạch đô thị; Điều 16, 17 Luật Xây dựng 2014, cụ thể như sau:

Đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch: Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

Hình thức lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.

+ Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

+ Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

+ Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

Thời gian lấy ý kiến cho đồ án quy hoạch: không quá 15 ngày đối với cơ quan; không quá 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

VIII. Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk.

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

- Cơ quan trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk.

PHẦN III

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận:

1. Quy trình thực hiện: Công tác tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

2. Nội dung hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chung đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2045 đã đáp ứng theo các quy định của pháp luật hiện hành, đủ điều kiện phê duyệt.

II. Kiến nghị:

Để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chung đô thị mới Ea Phê, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2045.