

*Kon Tum, ngày      tháng      năm*

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số:      /QĐ-UBND  
ngày      tháng      năm      của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

## **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

#### **1. Đối tượng áp dụng:**

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý đồ án quy hoạch, xây dựng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số      /QĐ-UBND ngày      tháng      năm 2020.

b) Quy định này bắt buộc áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

#### **2. Phân công quản lý thực hiện**

Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan quản lý việc xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

**Điều 2.** Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum còn phải tuân theo các quy định hiện hành về việc quản lý quy hoạch xây dựng khác có liên quan.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung quy định phải được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trên cơ sở quy định pháp luật và đồ án quy hoạch được phê duyệt.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 4.** Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, diện tích

a) Phạm vi ranh giới

Nằm về phía Nam phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất sản xuất nông nghiệp (*hiện trạng*);
- Phía Nam giáp: Khu du lịch văn hóa, lịch sử Ngục Kon Tum (*quy hoạch*);
- Phía Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp (*hiện trạng*);
- Phía Tây giáp: Sông Đăk Bla.

b) Quy mô diện tích

- Quy mô diện tích nghiên cứu: Khoảng 73,1ha.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch ( *nghiên cứu trực tiếp*): 49,97ha.

2. Tính chất

- Là khu chức năng đô thị, khu đô thị mới được xây dựng theo mô hình sinh thái và đồng bộ, tạo vẻ đẹp cảnh quan đô thị cho khu vực lập quy hoạch và thành phố Kon Tum;

- Là khu tổ hợp các công trình công cộng, văn hóa, giáo dục, công viên cây xanh thể dục thể thao; khu nhà ở sinh thái, góp phần tạo dựng môi trường sống xanh, sạch đẹp cho người dân.

**Điều 5.** Vị trí, chức năng, quy mô và chỉ tiêu về sử dụng đất các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Vị trí, chức năng

a) Công trình công cộng thương mại dịch vụ cấp đô thị: Nằm tại phía Đông giáp tuyến đường Trần Hưng Đạo và Phan Chu Trinh kéo dài, là công trình điểm nhấn cửa ngõ kết nối Khu đô thị mới với khu trung tâm thành phố.

b) Công trình trường học được bố cục theo cấu trúc trường học liên cấp (*mầm non, tiểu học, trung học cơ sở*) bố trí tại phía Đông Bắc khu đất giáp tuyến đường trục dọc chính của khu đô thị mới với bán kính đảm bảo theo quy định, tạo tiện ích, tăng giá trị cuộc sống cho người dân và vừa tăng giá trị cho khu nhà phố.

c) Các khu vui chơi giải trí, khu cây xanh thể dục thể thao, công trình công cộng nhóm ở: Bố trí ở trung tâm nhóm nhà ở, tạo không gian sôi động, tạo tiện ích, tăng giá trị cuộc sống cho người dân và vừa tăng giá trị cho khu nhà phố.

d) Các khu nhà ở: Nhà ở liên kế xây dựng được bố trí theo các tuyến đường trục chính nhằm tăng giá trị về sử dụng đất; nhà ở biệt thự được bố trí trong phần lõi của nhà liên kế, kết hợp với các khu cây xanh, công trình công cộng tạo khoảng mở không gian cho khu ở.

2. Quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng: Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

**Điều 6.** Quy định về quản lý kiểm soát phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với nhà ở; công trình xây dựng; các trục đường chính, điểm nhấn và không gian mở

1. Về quản lý kiểm soát phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với nhà ở

Việc xây dựng công trình trong các khu ở phải tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt về chỉ tiêu sử dụng đất, giới hạn đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, tầng cao, hình thức kiến trúc nhằm tạo được sự đồng nhất về tuyến. Ngoài ra tại các lõi ô phố cần tạo được không gian trồng, cây xanh và sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

Các khu nhà ở, nhóm nhà ở xây mới phải được xây dựng theo hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, thống nhất với tổng thể các công trình xung quanh. Trong các khu ở phải có vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và hệ thống vườn cây xanh bổ trợ. Tỷ lệ cây xanh trồng trong các lô đất xây dựng biệt thự tối thiểu là 20% diện tích lô đất.

2. Về quản lý kiểm soát phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với công trình xây dựng

Tạo được hình thức kiến trúc cho các công trình; đảm bảo mật độ xây dựng hợp lý cho từng loại công trình, mật độ cây xanh trong khuôn viên lô đất phù hợp với quy chuẩn xây dựng của Việt Nam và tạo được sự hài hoà của công trình với cảnh quan khu vực, gần gũi môi trường thiên nhiên...

Có khoảng lùi hợp lý với các công trình kề bên; đảm bảo không gian và các hoạt động của công trình, đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, chiếu sáng, khoảng cách ly vệ sinh, thông gió tự nhiên, chống ồn, giao thông.

Thuận lợi cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, giao thông, sân vườn... theo yêu cầu sử dụng. Trong khuôn viên xây dựng có chỗ để xe phù hợp với quy mô khu đất.

3. Về quản lý kiểm soát quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính, điểm nhấn, không gian mở

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính (*đường Trần Hưng Đạo và đường Phan Chu Trinh kéo dài; trục dọc chính khu vực trung tâm khu đô thị; trục dọc kết nối với đường Lạc Long Quân*); điểm nhấn,

không gian mở (*Công trình công cộng thương mại dịch vụ cấp đô thị*) phải được nghiên cứu thiết kế hài hòa với không gian kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực và lân cận; phù hợp và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đã được phê duyệt.

**Điều 7.** Quy định về chiều cao tầng 1, hình thức kiến trúc, hàng rào và vật liệu xây dựng các công trình

1. Về chiều cao tầng 1: Thống nhất chiều cao tầng 1 công trình chính (*tính từ cốt nền đến cốt sàn*): Từ 3,6m đến 4,2m (*trừ những công trình phụ trợ và công trình có kiến trúc đặc thù*).

2. Hình thức kiến trúc: Khuyến khích xây dựng công trình theo hình thức kiến trúc truyền thống địa phương, vùng Tây Nguyên và xu thế kiến trúc xanh.

3. Hàng rào công trình

- Cổng ra vào, hàng rào công trình dùng loại thoáng, không che chắn tầm nhìn và phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kiến trúc, kích thước (*chiều cao, chiều rộng*) với công trình chính.

- Khuyến khích xây dựng cổng, hàng rào theo dạng không gian mở, sử dụng cây xanh, bồn hoa hoặc rào nhẹ có tính chất ngăn cách không gian kiến trúc.

4. Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương, vật liệu mới ứng phó với biến đổi khí hậu, thân thiện với môi trường.

**Điều 8.** Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

1. Chỉ giới đường đỏ

- Tuyến đường dọc theo tuyến điện 110kV; các tuyến đường quy hoạch song song với tuyến đường dọc theo tuyến điện 110kV lộ giới 20,5m (*lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m*).

- Đường Trần Hưng Đạo kéo dài và Phan Chu Trinh kéo dài lộ giới 24m (*lòng đường mỗi bên rộng 6,0m, giải phân cách rộng 2,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m*).

- Các tuyến đường nội bộ khu ở khác 13,0m (*lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m*).

2. Chỉ giới xây dựng

- Đối với công trình ngoài nhà ở: Khoảng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

- Đối với công trình nhà ở:

+ Dạng biệt thự: Khoảng lùi tối thiểu 2,4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Dạng liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

- Chỉ giới xây dựng được quy định cụ thể trong bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

**Điều 9.** Quy định về cốt xây dựng và các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường.

Cốt xây dựng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ công trình: Cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, buru chính viễn thông, phải tuân thủ theo các quy định của quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được duyệt.

**Điều 10.** Quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dọc trên các tuyến đường phải đảm bảo quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng chuyên ngành có liên quan. Khuyến khích việc xây dựng hào kỹ thuật để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

**Điều 11.** Quy định bảo vệ môi trường

#### 1. Nước thải sinh hoạt

- Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt sẽ được thiết kế tách riêng với mạng thoát nước mưa. Nước từ các khu vực sẽ được tập trung về trạm xử lý thông qua mạng lưới đường ống và hố ga thăm tại các vị trí cần thiết theo quy định.

- Nước thải sau khi đã qua xử lý phải đạt tiêu theo quy định hiện hành trước khi xả xuống hồ thu gom nước mưa của đô thị.

#### 2. Chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom bằng các thùng rác công cộng có nắp đậy bố trí tại các khu vực cây xanh, khu công cộng, dọc trên tuyến đường phố, sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn của thành phố để xử lý.

- Để thống nhất quản lý, chủ các nguồn thải phải ký hợp đồng với công ty môi trường đô thị thu gom, vận chuyển chất thải rắn đến nơi xử lý tập trung theo quy định.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 12.** Thực hiện Quy định quản lý

1. Các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần tổ chức công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum:

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu đô thị mới tại phường Quang Trung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Theo dõi, tổng hợp các vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định (*thông qua Sở Xây dựng để tham mưu, đề xuất*).

3. Sở Xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn và phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum trong quá trình quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được phê duyệt.

**Điều 13.** Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum để được đề được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết. Các thay đổi có liên quan đến Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, thống nhất bằng văn bản; mọi hành vi vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật./.

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

**Nguyễn Hữu Tháp**