

Số: /QĐ-UBND

Kon Tum, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt 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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 111/TTr-TTPTQĐ ngày 20 tháng 11 năm 2019, Báo cáo kết quả thẩm định số 36/BC-SXD ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 với các nội dung chủ yếu như sau (có hồ sơ Đồ án quy hoạch kèm theo):

1. Phạm vi ranh giới, diện tích và tính chất

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.

c) 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.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng xã hội, kỹ thuật

a) Chỉ tiêu về dân số: 8.028 người.

b) Chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu đất đai và hạ tầng xã hội		
a	Đất xây dựng nhà ở (<i>dạng liền kề và biệt thự, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư</i>)	m ² /người	29,2
b	Nhà ở xã hội	% diện tích đất ở	20,4
c	Đất công trình công cộng, cây xanh thể dục thể thao		
-	Đất công trình công cộng (<i>đơn vị ở</i>)	m ² /người	1,0
-	Đất giáo dục	m ² /người	3,3
-	Các khu công viên cây xanh vui chơi giải trí, thể dục thể thao	m ² /người	4,6
d	Đất giao thông, bãi đỗ xe tĩnh	% diện tích lập quy hoạch	32,3
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
a	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người.ngày.đêm	150
b	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt		
-	Cấp điện sinh hoạt	kW/hộ	3-5
-	Cấp điện công trình công cộng	kW/m ² sàn	30

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Chiếu sáng	kW/ha	12
c	Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt	% cấp nước	80
d	Chỉ tiêu chất thải rắn	Kg/người.ngày.đêm	1,0

3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	476.892,0	95,4
1	Đất nhóm nhà ở	234.039,0	46,8
1.1	Đất ở	186.372,3	37,3
-	<i>Nhà ở liền kề kết hợp thương mại</i>	39.839,8	
-	<i>Nhà ở liền kề</i>	125.074,6	
-	<i>Nhà ở biệt thự song lập</i>	21.457,9	
1.2	Đất nhà ở xã hội	47.666,7	9,5
2	Đất công trình công cộng	8.058,1	1,6
3	Đất giáo dục	26.657,2	5,3
4	Đất công viên cây xanh	37.189,9	7,4
5	Đất giao thông	161.213,4	32,3
-	<i>Đường giao thông</i>	156.512,1	31,3
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	4.701,3	0,9
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.734,4	1,9
B	Đất xây dựng ngoài dân dụng	22.793,4	4,6
Tổng cộng		499.685,4	100,0

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: Có Phụ lục kèm theo.

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

Trên định hướng của quy hoạch chung thành phố Kon Tum đã được phê duyệt, các dự án đã và đang được triển khai đầu tư xây dựng của các khu vực lân cận và địa hình khu vực lập quy hoạch, đề án đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị của khu vực lập quy hoạch chi tiết:

- Hình thành các trục cảnh quan chính kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận:

+ Theo hướng Bắc Nam: Trục đường chạy dọc tuyến đường dây điện 110kV nối khu vực lập quy hoạch với Khu du lịch văn hóa lịch sử Ngục Kon Tum.

+ Trục theo hướng Đông - Tây: Kéo dài trục đường Trần Hưng Đạo và Phan Chu Trinh.

- Hình thành 4 khu chức năng A, B, C, D với các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị phù hợp với chức năng sử dụng:

+ Khu A: Khu nhà ở - biệt thự.

+ Khu B: Khu nhà ở liền kề thương mại.

+ Khu C: Khu nhà ở xã hội.

+ Khu D: Khu công cộng, dịch vụ, tiện ích đô thị.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Không chế cao độ nền xây dựng công trình của khu vực lập quy hoạch $\geq +521,50m$ (so với mực nước biển) đảm bảo cao hơn cao trình bán ngập của thủy điện IaLy và phù hợp với các quy định hiện hành.

- Cao độ nền từng lô đất không chế cốt xây dựng ở các góc đường, độ dốc nền từng khuôn viên công trình dốc ra đường hoặc về phía các cống thoát nước mưa.

b) Mạng lưới thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, thoát ra kênh quanh dự án sau đó thoát về hồ điều hòa nằm ở phía Tây, trước khi thoát ra sông Đắc Bla và một số tuyến cống đầu nối với hệ thống thoát nước phía Nam của dự án.

- Toàn bộ các tuyến đường có độ dốc nhỏ hơn 0,4% nên sử dụng giải pháp tạo độ dốc rãnh biên để thu nước trên đường và từ các khu đất chảy ra, độ dốc rãnh biên tối thiểu bằng 0,3%.

c) Quy hoạch giao thông

Hệ thống giao thông được quy hoạch theo dạng ô bàn cờ, đảm bảo kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt, cụ thể:

- 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, dải 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).

d) Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: $1.713 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước đô thị, trích dẫn từ đường ống đường kính D150 dọc đường Trần Hưng Đạo.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp với mạng cụt (*mạng lưới vòng sử dụng cho các tuyến ống phân phối, mạng lưới cụt áp dụng cho các tuyến dịch vụ*), đảm bảo cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

e) Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu dùng điện: 11.480,96 kVA.

+ Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường dây điện trung thế hiện có hướng từ đường Trần Hưng Đạo phía Đông khu vực nghiên cứu

+ Dây dẫn trong khu dân cư dùng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC vào các trạm biến áp khu dân cư.

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

+ Xây dựng cáp điện 22kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp được sử dụng là trạm xây, trạm kios hoặc trạm dạng cột. Các trạm này đặt đảm bảo khoảng cách ly an toàn, thẩm mỹ và thuận tiện trong công tác sửa chữa khi có sự cố. Đối với các công trình cao tầng hoặc khu công cộng có tầng hầm thì có thể đặt tại tầng hầm của công trình.

- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, được hạ ngầm dọc theo hè đường quy hoạch đến từng ô quy hoạch. Dùng cáp điện có bọc thép 1kV - Cu/XLPE/PVC chôn ngầm dưới đất, phân cáp qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ. Tiết diện chính xác của cáp điện được xác định trong bước lập dự án đầu tư.

+ Lưới 0,4kV tổ chức theo mạng hình tia dùng cáp ngầm.

+ Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

+ Đèn đường giao thông sử dụng đèn cao áp bóng led, cột đèn dùng cột bát giác liền cần đơn cao 8m và 10m.

+ Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt $\geq 3,5 \text{ m}$ đều được chiếu sáng. Đường trục chính có mặt

cắt $\geq 10,5$ m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt cắt $< 10,5$ m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

g) Quy hoạch thoát nước thải

- Nhu cầu thoát nước thải: $1.258 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất $1.260 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ tại khu vực phía Tây Nam của dự án.

- 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 chuẩn theo quy định hiện hành trước khi xả xuống thu gom nước mưa đô thị.

e) Quy hoạch chất thải rắn

- Nhu cầu thu gom chất thải rắn: $11,5 \text{ tấn/ngày.đêm}$.

- Chất thải rắn 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.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Từng bước xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để thu gom triệt để nước thải và tổ chức tốt việc thu gom, xử lý chất thải rắn.

- Xây dựng công trình với mật độ xây dựng quy định; tăng tỷ lệ cây xanh nhằm hạn chế tối thiểu chất ô nhiễm khuếch tán trong môi trường không khí.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và chương trình giám sát môi trường theo quy định.

7. Hạng mục ưu tiên đầu tư; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch và nguồn lực thực hiện

a) Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến.

- Hạ tầng xã hội: Trường học liên cấp.

b) Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- Công trình giáo dục: Trường Liên cấp (*mầm non, tiểu học, trung học cơ sở*).

- Công trình công cộng: Nhà văn hóa (*hội trường tổ dân phố*); công trình dịch vụ...

- Công viên cây xanh kết hợp vui chơi, giải trí thể dục thể thao.

- Công trình thương mại, dịch vụ.

c) Nguồn lực thực hiện: Thu hút đầu tư và các nguồn vốn khác theo quy định hiện hành.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “*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*”.

Điều 3. 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 phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức công bố, công khai đồ án theo đúng quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum tổ chức quản lý thực hiện nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Giám đốc: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương;
- VP UBND tỉnh (CVP, PVP_{HTKT});
- Lưu: VT, HTKT4.

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

Nguyễn Hữu Tháp