

Số: /QĐ-UBND

Kon Tum, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C
Trung tâm huyện lỵ huyện Ia H'Drai, 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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;

Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ huyện Ia H'Drai tỉnh Kon Tum đến năm 2030;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai tại Tờ trình số 210/TTr-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 và Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch số 317/BC-SXD ngày 13 tháng 12 năm 2019 và Công văn số 1944/SXD-QHKT ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C Trung tâm huyện lỵ huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum với các nội dung chủ yếu sau (có đồ án quy hoạch kèm theo):

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

1.1. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Thuộc thôn 1, xã Ia Toi, huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum. Ranh giới cụ thể:

- + Phía Bắc giáp: Khe suối và cầu Ba Cây.
- + Phía Nam giáp: Khe suối và cầu Suối Đá.
- + Phía Đông giáp: Khe suối và khu dân cư (*quy hoạch*).
- + Phía Tây giáp: Đất lâm nghiệp và đất trồng cao su.

1.2. Diện tích: 75ha.

1.3. Tính chất

- Là khu dân cư mật độ cao kết hợp kinh doanh, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ cấp đô thị bám dọc tuyến Quốc lộ 14C có vai trò thúc đẩy sự phát triển của huyện và khu vực.

- Kết hợp với các khu vườn hoa, cây xanh và cảnh quan khu vực đặc trưng khác để hình thành khu vực đô thị có tính đặc thù miền núi, biên giới của khu vực Tây Nguyên.

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

a) Về dân số: 2.868 người.

b) Về đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đạt được
I	Các chỉ tiêu đất đai		
1	Đất khu ở		
a	Đất ở		
-	Đất ở mật độ cao	m ² /người	84
-	Đất ở có vườn	m ² /người	184
b	Trường mầm non	chỗ/1.000 người	55
		m ² /1 chỗ	87
c	Trường tiểu học	chỗ/1.000 người	65
		m ² /1 chỗ	71
d	Trường trung học cơ sở	chỗ/1.000 người	55
		m ² /1 chỗ	80
đ	Trạm y tế	trạm/1.000 người	1
		m ² /1 trạm	1.398
e	Thể dục thể thao khu ở	m ² /người	5,8
		ha/công trình	1,7
g	Công trình công cộng khác	m ² /người	2,5
h	Đất cây xanh vườn hoa khu ở	m ² /người	2,3

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đạt được
2	Đất cây xanh công viên đô thị	m ² /người	5,2
3	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m ² /người	27,4
4	Tỷ lệ đất giao thông	%	26,9
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày.đêm	120
2	Chỉ tiêu cấp điện	KWh/người/năm	1.000
3	Chỉ tiêu thoát nước sinh hoạt	% nước sinh hoạt	90
4	Chỉ tiêu chất thải rắn	Kg/người/ngày.đêm	1,0

3. Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

TT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình cấp đô thị	10,6	14,2
1	Đất công trình dịch vụ thương mại	5,7	7,6
2	Đất công trình y tế đô thị	4,9	6,6
II	Đất khu ở	40,0	53,4
1	Đất ở	32,2	42,9
a	Đất ở mật độ cao (ở kết hợp kinh doanh)	17,2	22,9
b	Đất ở mật độ thấp (đất ở có sân vườn)	15,0	20,0
2	Đất công trình phục vụ khu ở	7,9	10,5
a	Đất công trình giáo dục	4,0	5,3
b	Đất công trình công cộng	0,7	1,0
c	Đất công trình thể dục thể thao	1,7	2,2
d	Đất trạm y tế	0,1	0,2
e	Chợ	1,4	1,8
III	Đất cây xanh - công viên- mặt nước	2,1	2,9
IV	Đất giao thông, bãi đỗ xe	21,4	28,6
1	Đất giao thông	20,2	26,9
a	Quốc lộ 14C	6,5	8,7
b	Đất giao thông nội khu	13,7	18,2
2	Đất bãi đỗ xe	1,2	1,7
V	Đất hành lang kỹ thuật khu ở	0,8	1,0
Tổng cộng		75,0	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

- Quốc lộ 14C và tuyến đường vuông góc Quốc lộ 14C là hai tuyến không gian chủ đạo của khu vực quy hoạch.

- Khai thác tối đa địa hình tự nhiên để tổ chức không gian đô thị, phát triển đô thị gắn liền với cảnh quan thiên nhiên tạo sắc thái đặc trưng của đô thị miền núi.

- Các công trình dịch vụ thương mại cấp đô thị được xây dựng cao tầng bố trí tập trung tại điểm đầu, cuối của Quốc lộ 14C để tạo điểm nhìn chính cho toàn khu vực quy hoạch.

- Các công trình công cộng cấp khu ở được bố trí xen kẽ vào các khu dân cư, nhằm đáp ứng các nhu cầu rèn luyện sức khỏe, sinh hoạt cộng đồng, nhu cầu học tập và khám chữa bệnh cho người dân.

- Các khu nhà ở mật độ cao bám dọc trục Quốc lộ 14C phù hợp với việc kinh doanh, mua bán. Chuyển tiếp không gian là khu dân cư mật độ thấp gắn với các khu công viên cây xanh nhằm tạo ra không gian sống cho các hộ thích yên tĩnh.

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

5.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

a) San nền

- Khu vực quy hoạch có cao độ nền xây dựng từ 192,50m đến 227,88m.

- Cao độ nền từng lô đất không chế cos 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. Đảm bảo cho nước mưa tự chảy vào hệ thống cống.

- Tạo hướng dốc địa hình thuận lợi cho việc tổ chức hướng thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Khai thác tối đa mặt bằng và diện tích đất để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở, các công trình dịch vụ công cộng.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước: Thiết kế mạng lưới thoát nước chảy riêng.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước mưa đô thị. Mạng lưới thoát nước được tổ chức trên vỉa hè các tuyến đường với các công trình hoàn chỉnh trên mạng lưới bao gồm cửa thu nước, giếng thăm, giếng thu.

- Kết cấu: Sử dụng kết cấu cống thoát nước kiên cố bằng cống bê tông ly tâm với các tiết diện tính toán phù hợp với lưu lượng dòng chảy và tốc độ thoát nước.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thu gom vào cống thoát nước đường kính D800 - 1000mm và thoát về các hợp thủy.

- Phân lưu vực: Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân thành 04 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nằm về phía Nam khu quy hoạch, diện tích khoảng 17,32ha.

+ Lưu vực 2: Nằm về phía Đông khu quy hoạch, diện tích khoảng 31,18ha.

+ Lưu vực 3: Nằm về phía Tây khu quy hoạch, diện tích khoảng 18,62ha.

+ Lưu vực 4: Nằm về phía Bắc khu quy hoạch, diện tích khoảng 7,86ha.

5.2. Quy hoạch giao thông

a) Chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 14C (*mặt cắt 1-1*), lộ giới 32,00m (*lòng đường mỗi bên rộng 9,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m; dải phân cách rộng 2,0m*).

- Giao thông nội khu:

+ Mặt cắt 2-2, lộ giới 19,5m (*lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m*).

+ Mặt cắt 3-3, lộ giới 13,0m (*lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m*).

- Mạng lưới giao thông trong đô thị được tổ chức xây dựng, kết nối các khu chức năng với nhau tạo mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

b) Giải pháp kỹ thuật

- Độ dốc dọc lớn nhất: $i \leq 10\%$.

- Chiều cao đào đất lớn nhất: $h = 3,83m$.

- Chiều cao đắp đất lớn nhất: $h = 5,19m$.

- Bán kính bó vỉa $R \geq 12m$.

c) Giao thông tĩnh: Được bố trí tại khu vực đông dân cư, các công trình tập trung đông người như các công trình công cộng và trường học.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: $580m^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn cung cấp nước: Sử dụng nước sạch đã qua hệ thống xử lý của mạng lưới cấp nước sinh hoạt trung tâm huyện Ia H'Drai (*đang được triển khai đầu tư xây dựng*).

- Giải pháp thiết kế:

+ Mạng lưới cấp nước sinh hoạt: Mạng lưới được thiết kế chủ yếu theo dạng mạch vòng, đảm bảo không gián đoạn cấp nước khi có sự cố đường ống

xảy ra. Các tuyến ống chính sử dụng đường kính DN250, DN140, DN110; các tuyến ống nhánh sử dụng đường kính DN75, DN50.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế đi chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt để tiết kiệm chi phí đầu tư. Trên mạng ống cấp nước có đường kính không nhỏ hơn 100mm dọc theo các tuyến đường, bố trí các trụ lấy nước chữa cháy tại các vị trí dễ lấy nước.

5.4. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu dùng điện: 4.457 KVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ lưới điện quốc gia. Trước mắt lấy nguồn từ tuyến 35KV kéo từ tỉnh Gia Lai, khi trạm 110KV Rờ Koi được xây dựng thì nguồn cấp chính cho khu quy hoạch sẽ lấy từ TBA này.

- Giải pháp quy hoạch cấp điện:

+ Lưới điện trung thế có cấp điện áp 35-22KV mạng 3 pha 3 dây; lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V mạng 3 pha 4 dây được thiết kế đi ngầm. Trong giai đoạn đầu khi điều kiện chưa cho phép thì vẫn sử dụng đường dây đi nổi, khi điều kiện kinh tế cho phép cần cải tạo thành cáp ngầm.

+ Lưới chiếu sáng: Trong khu ở, trên trục đường, công viên, các đường trong khu vực trong khu nhà sử dụng lưới điện chiếu sáng có cấp điện áp 380/220V mạng 3 pha 4 dây. Các đèn được tập trung điều khiển tại tủ điều khiển chiếu sáng gắn kèm theo trạm biến áp cấp nguồn chiếu sáng được điều khiển tự động bằng các rơle thời gian 0-24 giờ, cho phép điều chỉnh được thời lượng chiếu sáng theo ý muốn, có thể cắt giảm bớt lượng đèn chiếu sáng về khuya để tiết kiệm điện.

- Thiết kế lưới điện có khả năng phát triển phụ tải trong tương lai (*khả năng chịu tải của dây dẫn, các vật liệu cách điện...*); trước mắt, sử dụng các trạm biến áp có công suất nhỏ đáp ứng vừa đủ công suất cho nhu cầu sử dụng; về sau, tùy theo nhu cầu phát triển của phụ tải mà tăng công suất trạm lên cho phù hợp.

- Trạm hạ thế: Xây dựng mới 08 trạm biến áp 35-22/0,4KV.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Nhu cầu thoát nước thải: 344 m³/ngày.đêm.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước đi riêng, khi hệ thống xử lý nước thải của đô thị chưa được đầu tư, nước thải phải được xử lý cục bộ trong từng công trình bằng các bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

- Thiết kế công tự chảy đi qua tất cả các nhà, tại những nơi địa hình bằng phẳng độ dốc công đặt theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$ (D là đường kính ống). Tại những nơi có địa hình dốc lớn thì độ dốc công đặt bằng độ dốc địa hình. Trên các tuyến ống có bố trí các giếng thăm để kiểm tra và khắc phục khi bị sự cố tắc ống, khoảng cách giữa các giếng thăm không quá 200m.

- Sử dụng ống nhựa HDPE dùng trong thoát nước và phụ kiện đồng bộ. Độ sâu chôn ống ban đầu 1,2 m (tính đến mặt trên ống).

- Sử dụng 3 trạm bơm để thu gom nước thải về khu xử lý tập trung theo định hướng quy hoạch chung.

b) Chất thải rắn

- Nhu cầu thu gom chất thải rắn: 2.741 kg/ngày.đêm.

- Chất thải rắn được thu gom bằng các thùng rác trên vỉa hè của từng dãy phố và được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của đô thị.

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; phát triển, mở rộng diện tích đất công viên cây xanh; tăng cường công tác chăm sóc cây xanh trong khu vực 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. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để 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 mầm non, tiểu học và các công trình công cộng phục vụ khu ở khác.

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

- Công trình y tế: Trung tâm y tế huyện và trạm y tế.

- Công trình giáo dục: Trường mầm non; trường tiểu học; trường trung học cơ sở.

- Công trình công cộng phục vụ khu ở: Hội trường văn hóa, tổ dân phố; công trình thể dục thể thao cơ bản.

- Chợ và các công trình dịch vụ thương mại khác.

c) Nguồn lực thực hiện: Ngân sách nhà nước 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 Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C trung tâm huyện lỵ huyện Ia H’Drai, tỉnh Kon Tum*”.

Điều 3. Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C trung tâm huyện lỵ huyện Ia H’Drai, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định.

1. Giao Ủy ban nhân dân Ia H’Drai tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Ia H’Drai 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, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ia H’Drai 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, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- VP UBND tỉnh (CVP, PVP_{HTKT});
- Lưu: VT, HTKT4.

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

Nguyễn Hữu Tháp