

Kon Tum, ngày tháng năm

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**
(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 Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C Trung tâm huyện lỵ huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại **Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2019**.

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 Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C Trung tâm huyện lỵ huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum.

2. Phân công quản lý thực hiện

Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai 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 Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C Trung tâm huyện lỵ huyện Ia H'Drai, 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 Thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C Trung tâm huyện lỵ huyện Ia H'Drai, 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

- 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.

- Diện tích: 75ha.

2. 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.

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) Đất công trình cấp đô thị: Tổng diện tích khoảng 10,6ha, chiếm khoảng 14,2% diện tích đất khu vực quy hoạch, trong đó bao gồm:

- Đất công trình dịch vụ thương mại: Tổng diện tích khoảng 5,7ha, chiếm khoảng 7,6% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch. Bố trí tập trung tại phía Tây Bắc khu vực quy hoạch dọc Quốc lộ 14C và hai đầu nút Quốc lộ 14C đi qua khu vực quy hoạch là điểm nhấn và cảnh quan chính cho toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 7 tầng.

- Đất công trình y tế đô thị (*Trung tâm y tế huyện*): Diện tích 4,9ha, chiếm khoảng 6,6%. Bố trí tại phía Tây khu vực quy hoạch giáp Quốc lộ 14C. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 5 tầng.

b) Đất khu ở: Tổng diện tích khoảng 40,0ha, chiếm khoảng 53,4% diện tích đất khu vực quy hoạch, trong đó bao gồm:

- Đất ở: Tổng diện tích khoảng 32,2ha, chiếm khoảng 42,9% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch. Được phân thành 02 loại định hướng:

+ Đất ở mật độ cao (*ở kết hợp kinh doanh*): Diện tích 17,2 ha, chiếm khoảng 22,9 % tổng diện tích khu vực quy hoạch. Bố trí dọc theo Quốc lộ 14C và phía Bắc khu vực quy hoạch và trục kết nối vuông góc Quốc lộ 14C góp phần tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Dự kiến chia lô với diện tích 150 - 300m² (*chiều ngang lô đất từ 6-8m; chiều sâu lô đất từ 25-50m*). Mật độ xây dựng phụ thuộc vào diện tích từng lô đất, khống chế diện tích xây dựng không vượt quá 75% diện tích lô đất; tầng cao không quá 5 tầng để đảm bảo tạo được cảnh quan cho Quốc lộ 14C đoạn qua khu vực quy hoạch và sự hài hoà trong tổng thể các loại hình nhà ở.

+ Đất ở mật độ thấp (*đất ở có sân vườn*): Diện tích 15,0ha, chiếm khoảng 20,0% tổng diện tích khu vực quy hoạch. Bố trí tập trung phía Đông nhằm chuyển tiếp về không gian cho khu vực, hướng ra mảng xanh khu công viên đô thị dọc khe suối được xác định trong quy hoạch chung của thị trấn huyện lỵ. Dự kiến chia lô đất với diện tích 350 - 600m² (*chiều ngang lô đất 10-12m, chiều sâu lô đất từ 30-50m*). Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 55%; tầng cao không quá 3 tầng, định hướng xây dựng dạng nhà vườn (*ở kết hợp với làm nông nghiệp*), nhà ở biệt thự tạo độ thông thoáng về không gian cho đô thị.

- Đất công trình phục vụ khu ở: Tổng diện tích 7,9 ha, chiếm khoảng 10,5%, trong đó:

+ Đất công trình giáo dục (*trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở*): Tổng diện tích 4,0ha, chiếm khoảng 5,3%. Trường tiểu học, trường trung học cơ sở trong khu vực quy hoạch không chỉ phục vụ cho người dân trong khu quy hoạch mà còn phục vụ cho toàn đô thị. Do đó bố trí quy hoạch diện tích đất tương đối lớn nhằm đảm bảo nhu cầu phục vụ trong tương lai; riêng trường mầm non được bố trí phân tán trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo về khoảng cách bán kính phục vụ cho con em trong khu ở. Gần các khu công viên cây xanh và thể dục thể thao nhằm đảm bảo về giáo dục thể chất cho thế hệ tương lai. Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 3 tầng.

+ Đất công trình công cộng (*Hội trường văn hóa, tổ dân phố*): Tổng diện tích 0,7ha, chiếm khoảng 1,0%. Được bố trí xen kẽ trong khu dân cư đảm bảo về các hoạt động về văn hóa, sinh hoạt cộng đồng. Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 3 tầng.

+ Đất công trình thể dục thể thao: Diện tích 1,7ha, chiếm khoảng 2,2%. Được bố trí phía Đông khu vực quy hoạch gần các công trình giáo dục, tạo điều kiện phát triển thể chất cho học sinh, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực, gắn kết với mảng xanh đô thị. Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 10%, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Đất trạm y tế: Diện tích 0,1ha, chiếm khoảng 0,2%. Bố trí tại phía Bắc khu vực quy hoạch, đảm bảo việc chăm sóc sức khỏe ban đầu cho dân cư. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 3 tầng.

+ Đất chợ khu vực: Diện tích 1,4ha, chiếm khoảng 1,8%. Bố trí tại phía Đông Nam khu vực quy hoạch nơi tập trung các công trình công cộng phục vụ khu ở, nhằm đảm bảo các nhu cầu thiết yếu hàng ngày cho khu dân cư. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 3 tầng.

c) Đất công viên, cây xanh, mặt nước: Tổng diện tích 2,1ha, chiếm khoảng 2,9% diện tích đất khu vực quy hoạch. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

d) Đất giao thông, bãi đỗ xe: Tổng diện tích 21,4ha, chiếm khoảng 28,6% diện tích đất khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Đất giao thông (*bao gồm đất giao thông đối ngoại Quốc lộ 14C*): Diện tích khoảng 20,2 ha, chiếm khoảng 26,2%. Trong đó:

+ Giao thông đối ngoại (*Quốc lộ 14C*): Diện tích khoảng 6,5ha, chiếm khoảng 8,7% diện tích đất khu vực quy hoạch.

+ Giao thông nội khu: Diện tích khoảng 13,7ha, chiếm khoảng 18,2% diện tích đất khu vực quy hoạch.

- Bãi đỗ xe: Tổng diện tích khoảng 1,2ha, chiếm khoảng 1,7% diện tích đất khu vực quy hoạch.

đ) Đất hành lang kỹ thuật khu ở: Diện tích 0,8ha, chiếm khoảng 1,0% diện tích đất khu vực quy hoạch.

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.

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 trống, 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 nhà vườn 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, gắn 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. Đối với công trình cao tầng phải tổ chức thiết kế tầng hầm theo quy định.

3. Về quản lý, kiểm soát 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 Quốc lộ 14C điểm nhấn, không gian mở (*công trình biểu tượng, biểu trưng*) 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

- Mặt cắt 1-1 (*Quốc lộ 14C*), lộ giới 32,0m (*lòng đường mỗi bên rộng 9,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m; dải phân cách rộng 2,0m*).

- 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*).

2. Chỉ giới xây dựng

- Giao thông đối ngoại (*Quốc lộ 14C*):

+ Các công trình công cộng, dịch vụ có khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6m.

+ Đối với nhà ở: Khoảng lùi tối thiểu có thể trùng chỉ giới đường đỏ.

- Giao thông nội khu:

+ Các công trình công cộng dịch vụ khi xây dựng khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6m.

+ Đối với nhà ở mật độ cao, có thể chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với nhà ở mật độ thấp, có khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 1,5m.

+ Đối với khu công viên cây xanh trên các tuyến đường này chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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 phê 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 của 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 sinh hoạt thải ra từ các công trình phải được thu gom, xử lý cục bộ trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước chung của đô thị.

- Trong lúc hệ thống cống thoát nước chung của đô thị chưa được đầu tư xây dựng, nước thải phải được xử lý bằng hầm tự hoại đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định trước khi thoát ra ngoài môi trường.

2. Quản lý chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt phải được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- 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 huyện Ia H'Drai:

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng 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.

- 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 căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn và phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai trong quá trình quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được 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 huyện Ia H'Drai 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