

Số: 19/TTr-KTHT

Ngọc Hôi, ngày 23 tháng 8 năm 2019

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực
Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hôi, tỉnh Kon Tum**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân huyện;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH13 ngày 20/11/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của UBND tỉnh Kon Tum Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hôi tỉnh Kon Tum đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1059/SXD-QHKT ngày 26/7/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum về việc tham gia ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần;

Căn cứ Công văn số 946/UBND-TH ngày 08/6/2018 của UBND huyện Ngọc Hôi về việc thống nhất chủ trương lập Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hôi;

Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 của UBND huyện Ngọc Hôi về phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hôi, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Thông báo số 37b/TB-VP ngày 14/3/2019 của Văn phòng HĐND-UBND huyện về kết luận của đồng chí Trần Văn Chí - Chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp góp ý, thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần;

Căn cứ Biên bản họp về việc lấy ý kiến cán bộ, nhân dân Khu vực lập Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần ngày 04/5/2018 giữa Phòng Kinh tế và Hạ tầng, đại diện các ban, ngành, đoàn thể thị trấn Plei Kần,

đơn vị tư vấn lập Đồ án và đại diện các ban, ngành và nhân dân tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần.

Sau khi xem xét hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kon Tum (địa chỉ: Số 119, đường Lê Hồng Phong, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum) lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính đề nghị UBND huyện thẩm định, phê duyệt Đồ án với những nội dung chủ yếu sau:

I. Nội dung Đồ án

1. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần.

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

a. Phạm vi ranh giới: Khu vực quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Khu trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện và đất sản xuất nông nghiệp (hiện trạng);

- Phía Nam giáp: Suối Đăk Tráp và hồ thủy lợi Đăk Tráp (hồ chứa nước nhà máy nước sạch Ngọc Hồi);

- Phía Đông giáp: Suối Đăk Tráp và khu dân cư (hiện trạng);

- Phía Tây giáp: Đất sản xuất nông nghiệp (hiện trạng) và đường bao phía Tây thị trấn (quy hoạch);

b. Diện tích: Khoảng 43,0 ha.

c. Tính chất:

- Là khu đô thị mới, đơn vị ở trung tâm hành chính cấp phường;

- Là khu ở phát triển mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội với các chức năng sử dụng đất chủ yếu:

+ Khu vực xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị và khu ở;

+ Khu vực xây dựng nhà ở;

+ Khu vực xây dựng công viên, vườn hoa cây xanh;

+ Khu vực cây xanh cách ly, bảo vệ nguồn nước;

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

a. Chỉ tiêu về dân số: 1.800÷2.000 người.

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

Bảng chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng xã hội

TT	Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu ở	196.357	45,66
a	Đất ở	134.344	
b	Trạm y tế	3.804	
c	Trường tiểu học, THCS	18.740	

d	TĐTT cấp khu ở	14.032	
e	Đất cây xanh vườn hoa khu ở	2.067	
f	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại phục vụ khu ở khác	23.370	
2	Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	16.187	3,76
a	Trung tâm thương mại	4.354	
b	Công cộng, dịch vụ thương mại cấp đô thị khác	11.833	
3	Đất cây xanh công viên đô thị	12.061	2,80
4	Đất công trình hành chính cấp phường	7.972	1,85
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe tĩnh	109.006	25,35
6	Đất khác (cây xanh cách ly kết hợp phát triển du lịch, nông nghiệp, hành lang kỹ thuật)	88.417	20,56
	Tổng	430.000	100

Bảng chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu cấp nước	l/ người.ngđ	120
2	Chỉ tiêu cấp điện	KWh/người/năm	1.000
3	Chỉ tiêu thoát nước sinh hoạt	%chỉ tiêu cấp nước	80
4	Chỉ tiêu chất thải rắn	Kg/người /ng.đ	1,0

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

a. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	134.344	31,24
2	Đất cơ quan	7.972	1,85
3	Đất giáo dục	18.740	4,36
4	Đất y tế	3.804	0,88
5	Trung tâm thương mại	4.354	1,01
6	Đất thương mại, dịch vụ	11.833	2,75
7	Đất công trình công cộng phục vụ khu ở	23.370	5,43
8	Đất thể dục thể thao	14.032	3,26
9	Đất công viên cây xanh kết hợp TĐTT	14.128	3,29
10	Đất cây xanh cách ly kết hợp phát triển du lịch	58.463	13,60
11	Đất giao thông, bãi đỗ xe tĩnh	109.006	25,35
12	Đất cây xanh nông nghiệp	28.840	6,71
13	Đất hành lang kỹ thuật	1.114	0,26
	Tổng	430.000	100,00

b. Chỉ tiêu sử dụng đất: (Theo Quy định quản lý kèm theo).

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được hình thành theo dạng ô bàn cờ trên cơ sở mạng lưới giao thông liên khu vực, giao thông chính (trục nối trung tâm Hành chính - Chính trị; trục đường bao phía Tây; trục đường nối qua đập Đăk Tráp,...) theo định hướng quy hoạch chung. Theo đó, kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch được hình thành:

- Công trình hành chính và công cộng cấp phường (trụ sở UBND phường, trường học các cấp, trạm y tế,...): Được bố trí tập trung trên trục đường bao phía Tây nhằm tăng tính tiếp cận của người dân đến với các dịch vụ công.

- Công trình thương mại dịch vụ: Được bố trí tập trung về phía Nam, Đông - Nam khu vực quy hoạch, ngoài việc phục vụ nhu cầu về hàng hóa của nhân dân trong khu vực quy hoạch còn nhằm phục vụ dân cư khu Trung tâm Hành chính - Chính trị huyện.

- Khu cây xanh, thể dục thể thao của khu ở và là của khu vực đô thị; Để thuận lợi cho cả các khu vực lân cận (đặc biệt là khu Trung tâm Hành chính) sẽ bố trí ở phía Bắc khu quy hoạch trên trục đường chính nối khu Quy hoạch với Trung tâm Hành chính;

- Hệ thống cây xanh mặt nước: Được bố trí khu vực giáp hồ chứa nước và suối Đắk Tráp, ngoài việc phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi cho người dân, còn có tác dụng cải tạo vi khí hậu, bảo vệ nguồn nước hồ Đắk Tráp.

Thiết kế đô thị dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá số liệu hiện trạng địa hình, quỹ đất xây dựng thuận lợi và không thuận lợi của khu vực lập quy hoạch nhằm tổ chức không gian chức năng bên ngoài công trình, bố cục không gian, tạo cảnh và trang trí trong không gian đô thị; hình thành và cải thiện môi trường; hoàn thiện thiết bị bên ngoài.

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

a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Tôn trọng cao độ đỉnh đường chính qua khu vực nghiên cứu và hiện trạng nền đất tự nhiên tại khu vực, tổ chức san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng các công trình hợp lý.

- Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tốt, tối thiểu là 0,04%, tối đa là 9,0%.

- Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về hệ thống thoát nước dọc theo đường giao thông xung quanh lô đất. Cao độ khống chế lấy cao hơn cốt nền đường tại khu vực từ 0,2÷0,5m;

- Cao độ thiết kế san nền được tính toán phù hợp cho từng khu chức năng trong khu vực nghiên cứu:

+ Tổ chức tôn nền tập trung tại lô đất dự kiến xây dựng Trạm y tế có diện tích khoảng 3.804 m²; chiều cao đắp trung bình H=3,0m.

+ Tổ chức tôn hạ nền, cân bằng tại các vị trí có độ dốc tự nhiên $\geq 9,0\%$ trong khu quy hoạch, dự kiến có 2 vị trí, chiều cao đắp trung bình $H \leq 1$ m.

b. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế đi riêng với mạng lưới thoát nước bản; nước mưa được thu gom về mạng lưới thoát nước dọc các tuyến đường theo nguyên tắc tự chảy.

- Chế độ hoạt động: Thiết kế mương công tự chảy có độ dốc $0,3 < i < 3,0\%$ tại vị trí đặc biệt có độ dốc $i > 3\%$ xây dựng hố tiêu năng, giảm độ dốc.

- Kết cấu: Dùng công ngầm bê tông cốt thép ly tâm với đường kính D=600÷1000mm. Độ sâu chôn công trên vỉa hè tối thiểu là 0,3m, dưới lòng đường tối thiểu là 0,7m (khoảng cách tính từ vỉa hè, mặt đường tới đỉnh công).

- Lưu vực chính: Khu vực nghiên cứu có 2 lưu vực chính gồm:

+ Lưu vực phía Bắc đường bao phía Tây;

+ Lưu vực phía Nam đường bao phía Tây;

- Các lưu vực phụ: Cơ bản theo nền địa hình tự nhiên được phân chia lưu vực theo các lô đất - liên lô;

- Hướng thoát nước: Thiết kế bám sát theo độ dốc san nền, hướng thoát nước chính chủ yếu tập trung về suối, hồ Đắk Tráp và tụ thủy phía Bắc, phía Đông-Bắc khu vực nghiên cứu.

c. Quy hoạch giao thông

- Đường bao phía Tây:

+ Mặt cắt 1-1: Chỉ giới đường đỏ 20,0m (mặt đường xe chạy 7,0m; hè đường mỗi bên 6,5);

+ Mặt cắt 1*-1* (qua khu vực tập trung dân cư và các công trình công cộng): Chỉ giới đường đỏ: 23,0m (mặt đường xe chạy một phía 5,5m và phía còn lại 6,5m - phía bên các công trình công cộng; hè đường hai bên là 6,5m và 4,5m - phía bên khu vực tập trung dân cư).

- Mặt cắt 2-2: Chỉ giới đường đỏ 20,0m (mặt đường xe chạy 11,0m; hè đường mỗi bên 4,5).

- Mặt cắt 3-3: Chỉ giới đường đỏ 20,5m (mặt đường xe chạy 10,5m; hè đường mỗi bên 5,0m).

- Mặt cắt 4-4: Chỉ giới đường đỏ 18,0m (mặt đường xe chạy 11,0m; hè đường mỗi bên 3,5m).

- Mặt cắt 4*-4*: Chỉ giới đường đỏ 25,0m (mặt đường xe chạy mỗi bên 6,0m; giải phân cách 3,0m; hè đường mỗi bên 5,0m).

- Mặt cắt 5-5: Chỉ giới đường đỏ 13,0m (mặt đường xe chạy 7,0m; hè đường mỗi bên 3,0m).

- Mặt cắt 6-6: Chỉ giới đường đỏ 13,5m (mặt đường xe chạy 7,0m; hè đường mỗi bên 3,25m).

d. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: 470 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước được đầu nối mạng lưới cấp nước chung của đô thị theo định hướng quy hoạch chung được phê duyệt với các vị trí đầu nối:

+ Vị trí đầu nối số 1, đầu nối với đường ống Ø200 của mạng lưới cấp nước quy hoạch chung (tại khu vực cầu qua suối Đăk Tráp của đường bao phía Tây).

+ Vị trí đầu nối số 2, đầu nối với đường ống Ø150 của mạng lưới cấp nước quy hoạch chung (tại khu vực đập Đăk Tráp).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Sử dụng loại ống nhựa HDPE và phụ kiện đồng bộ cho toàn bộ mạng lưới, độ sâu chôn ống tùy thuộc vào từng vị trí chịu các lực tác động bên ngoài và độ bền của ống. Những đoạn ống qua đường phải có độ sâu tối thiểu 0,7m.

+ Các tuyến ống chính sử dụng đường kính DN100, DN75, các tuyến ống nhánh sử dụng đường kính DN50. Mạng lưới cấp nước được thiết kế đến từng nhu cầu sử dụng.

- Mạng lưới được thiết kế chủ yếu theo dạng mạch vòng (bao gồm 1 vòng bao chính và các mạch vòng nhỏ), đảm bảo không gián đoạn cấp nước khi có sự cố đường ống xảy ra.

- Trên các tuyến ống chính DN100, tại các ngã ba và ngã tư bố trí các họng cấp nước chữa cháy, khoảng cách giữa hai họng không vượt quá 300m.

e. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu dùng điện: 264 KVA.

- Nguồn cấp điện được lấy từ hệ thống cấp điện đô thị, trích dẫn từ tuyến điện 22kV dọc đường Trần Phú. Toàn bộ hệ thống điện được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật.

- Trạm biến áp được sử dụng là trạm xây, trạm kios hoặc trạm dạng cột. Các trạm này đặt tại các khu vực cây xanh để đảm bảo khoảng cách ly an toàn, thẩm mỹ và thuận tiện trong công tác sửa chữa khi có sự cố.

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ các tủ chiếu sáng với chế độ đóng cắt thích hợp theo thời gian.

g. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nhu cầu thoát nước thải $321\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy với đường kính ống đường kính 200÷300 và đấu nối với hệ thống thoát nước thải của đô thị (theo định hướng quy hoạch chung).

- Trong giai đoạn trước mặt khi hệ thống thoát nước thải đô thị chưa được đầu tư xây dựng, các dự án đầu tư xây dựng công trình phải có giải pháp thu gom, xử lý cục bộ trước khi thoát ra môi trường theo quy định.

e. Quy hoạch chất thải rắn

- Nhu cầu thu gom chất thải rắn: 2 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 thị trấn để xử lý.

7. 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.

8. Cấm mốc giới đồ án quy hoạch và quản lý mốc giới

- Sau khi Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đăk Tráp được phê duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tiến hành cấm mốc giới đồ án quy hoạch theo kế hoạch đã đề ra tại Thuyết minh của Đồ án (số lượng mốc giới quy hoạch là 75 mốc).

- Sau khi cấm mốc giới đồ án quy hoạch hoàn thành ngoài thực địa, Phòng Kinh tế và Hạ tầng bàn giao cho UBND thị trấn Plei Kần để tổ chức bảo vệ mốc.

- UBND thị trấn Plei Kần có trách nhiệm bảo vệ mốc giới ngoài thực địa, tổ chức tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia bảo vệ, quản lý mốc giới tại khu vực; trường hợp mốc giới bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo bằng văn bản về UBND huyện.

9. 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: Hành chính cấp phường.
- b. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch
- Công trình hành chính cấp phường.
 - Trạm y tế.
 - Trung tâm thương mại.
 - Sân thể dục thể thao.
 - Công trình sinh hoạt cộng đồng.
 - Công viên cây xanh.
 - Các công trình thương mại, dịch vụ khác.
- c. Nguồn lực thực hiện: Thu hút đầu tư hoặc ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành.

II. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận

Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi được Đơn vị tư vấn (Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Kon Tum) lập cơ bản phù hợp với định hướng quy hoạch chung, nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và các quy định hiện hành.

2. Kiến nghị

Kính đề nghị UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng xem xét thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu vực Đăk Tráp (tỷ lệ 1/500), thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



Trần Văn Nhứt

Ngọc Hồi, ngày tháng năm 2019

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND

Ngày tháng năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi)

(Kèm theo Tờ trình số 19/TTr-KTHT ngày 23/8/2019 của
Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Ngọc Hồi)

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 vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi được Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 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 vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi.

2. Phân công quản lý thực hiện

Ủy ban nhân dân thị trấn Plei Kần là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế Hạ tầng và các phòng, ban có liên quan quản lý việc xây dựng theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Khu vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi 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 huyện 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: Khu vực Quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính tổ dân phố 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Khu trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện và đất sản xuất nông nghiệp (*hiện trạng*);

- Phía Nam giáp: Suối Đăk Tráp và hồ thủy lợi Đăk Tráp;

- Phía Đông giáp: Suối Đăk Tráp và khu dân cư (*hiện trạng*);

- Phía Tây giáp: Đất sản xuất nông nghiệp (*hiện trạng*) và đường bao phía Tây thị trấn (*quy hoạch*);

b. Diện tích: Khoảng 43,0 ha.

2. Tính chất:

- Là khu đô thị mới, đơn vị ở trung tâm hành chính cấp phường;

- Là khu ở phát triển mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội với các chức năng sử dụng đất chủ yếu:

+ Khu vực xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị và khu ở;

+ Khu vực xây dựng nhà ở;

+ Khu vực xây dựng công viên, vườn hoa cây xanh;

+ Khu vực cây xanh cách ly, bảo vệ nguồn nước;

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:

- Công trình hành chính và công cộng cấp phường (*trụ sở UBND phường, trường học các cấp, trạm y tế,...*): Được bố trí tập trung trên trục đường bao phía Tây nhằm tăng tính tiếp cận của người dân đến với các dịch vụ công.

- Công trình thương mại dịch vụ (*Trung tâm thương mại và shophouse*): Được bố trí tập trung về phía Bắc khu vực quy hoạch, ngoài việc phục vụ nhu cầu về hàng hóa của nhân dân trong khu vực quy hoạch còn nhằm phục vụ dân cư khu Trung tâm Hành chính - Chính trị huyện.

- Công trình thương mại, dịch vụ khác được bố trí chủ yếu ở cầu qua suối Đăk Tráp (*trên tuyến đường bao phía Tây*); đầu đập Đăk Tráp và điểm đón trục đường cảnh quan để tạo điểm nhấn về kiến trúc cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Khu cây xanh, thể dục thể thao được bố trí tại trung tâm của khu vực quy hoạch, nhằm tạo "*không gian xanh*" cho các khu ở; các nhóm nhà ở (*khu ở*): Các khu ở được bố trí xung quanh "*không gian xanh*" và theo xu hướng đất ở mật độ cao (*liền kề*) được bố trí bên ngoài; đất ở mật độ thấp (*nhà vườn, biệt thự*) được bố trí bên trong lõi, nhằm tăng tối đa không gian xanh cho khu ở.

- Hệ thống cây xanh mặt nước: Được bố trí khu vực giáp hồ chứa nước và suối Đăk Tráp, ngoài việc phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi cho người dân, còn có tác dụng cải tạo vi khí hậu, bảo vệ nguồn nước hồ Đăk Tráp.

2. Quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:

2.1. Quy mô sử dụng đất:

a. Đất công trình hành chính: Là trung tâm hành chính cấp phường, vị trí tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung, nằm trên tuyến đường liên khu vực (đường bao phía Tây) có diện tích 7.972 m² (ký hiệu CQ).

b. Giáo dục:

Trường THCS: Giữ nguyên trường THCS Nguyễn Thị Minh Khai nằm trên tuyến đường bao phía Tây, bổ sung một phần diện tích đất ở phía Tây Trường hiện trạng nhằm thuận lợi cho việc mở rộng, hình thành trường học hai cấp (tiểu học và THCS). Diện tích sau điều chỉnh, bổ sung là 18.740 m² (ký hiệu GDI).

c. Y tế: Dự kiến bố trí 1 trạm y tế phường (có thể mở rộng thành phòng khám đa khoa) tại lô đất trang trại hiện nay, nằm ở phía Tây - Bắc khu quy hoạch (cuối hướng gió - giáp tụ thủy) đảm bảo hành lang cách ly. Diện tích sử dụng đất 3.804 m² (ký hiệu YT).

d. Dịch vụ thương mại: Bố trí 1 lô đất cho hoạt động thương mại, tùy theo nhu cầu và khả năng đầu tư có thể là: Trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm,.. có diện tích 4.354 m² (ký hiệu ST) nằm trên trục đường quy hoạch, giáp khu công viên khu ở (lô CV1).

e. Dịch vụ đô thị khác: Bố trí 02 khu đất tại khu vực đầu đập Đăk Tráp cho các hoạt động như dịch vụ ngân hàng, viễn thông, văn phòng, khách sạn, nhà hàng,.. với tổng diện tích 11.833 m² (ký hiệu DV1, DV2).

f. Đất văn hóa, thể dục thể thao và các dịch vụ công cộng khác: Bao gồm các công trình phục vụ thiết yếu của đơn vị ở và nhóm nhà ở.

- Sân thể thao cơ bản - sân luyện tập, diện tích 14.032 m² (ký hiệu TDTT);

- Không gian sinh hoạt cộng đồng kết hợp nhà văn hóa cấp phường,.. có diện tích 6.965 m² (ký hiệu CCI).

- Công trình dịch vụ đô thị khác kết hợp khai thác du lịch, nghỉ ngơi dọc hồ Đăk Tráp, diện tích 9.020 m² (ký hiệu CC2).

- Công trình công cộng dịch vụ đô thị như ngân hàng, bưu điện,.. diện tích 7.385 m² (ký hiệu CC3).

g. Đất ở: Tổng diện tích 13,4344 ha, chiếm 31,24% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch. Được phân thành 02 loại với định hướng:

- Đất ở mật độ cao: Có thể là nhà liên kế, nhà riêng lẻ kiểu nhà ống, được bố trí chủ yếu trên trục phố chính. Ngoài ra đề xuất bố trí hướng thủy trên trục được ven hồ - suối Đăk Tráp để tăng hiệu quả quỹ đất ở trục đường này nhưng cần phải kiểm soát về không gian kiến trúc theo kiểu nhà phố công viên;

Diện tích lô đất ở mật độ cao trung bình 100m² - chiều rộng lô đất là 5,0m. Tổng diện tích đất ở mật độ cao là 119.409 m², có ký hiệu từ OC1 đến OC22.

- Đất ở mật độ thấp:

+ Đất ở biệt thự: Bố trí chủ yếu gần khu vực hồ Đăk Tráp và một khu vực nhỏ phía Bắc khu vực quy hoạch; diện tích lô đất khoảng 300m², chiều rộng lô đất là 10,0m. Tổng diện tích đất ở biệt thự là 14.935 m², có ký hiệu từ OT1 đến OT2.

h. Đất cây xanh: Các không gian cây xanh trong khu quy hoạch gồm cây xanh công viên - vườn hoa; cây xanh hành lang bảo vệ nguồn nước hồ Đăk Tráp; cây xanh nông nghiệp.

- Cây xanh công viên - vườn hoa: Dự kiến bố trí 03 vườn hoa công viên, đây có thể là công viên GYM, công viên BBQ, vườn tượng, vui chơi trẻ em (*vườn trẻ*)... để thỏa mãn nhu cầu tiện ích đô thị của cư dân. Tổng diện tích 14.128 m² (*ký hiệu CV1; CV2; CV3*).

- Cây xanh hành lang bảo vệ nguồn nước: Cơ bản giữ giải cây xanh hành lang bảo vệ nguồn nước hồ Đăk Tráp và có xem xét khai thác một phần đất dựng ít thuận lợi để phát triển quỹ đất ở, để làm tăng hiệu quả sử dụng đất của khu quy hoạch, gắn với tổ chức bảo vệ khai thác cảnh quan hướng thủy ở khu vực này nhưng vẫn không làm suy giảm khả năng bảo vệ nguồn nước hồ Đăk Tráp. Diện tích khu cây xanh này là 58.463 m², đủ điều kiện để tổ chức hoạt động du lịch sinh thái, cắm trại cho đô thị hoặc các hoạt động dạo chơi, thư giãn cho cư dân khu vực (*ký hiệu DL*).

- Cây xanh nông nghiệp: Đây là những khu vực trồng hoa màu, trồng cà phê, trồng cao su đã có, nằm trên loại đất xây dựng không thuận lợi, nhằm khai thác triệt để quỹ đất gắn với bảo vệ, chống xói mòn đất ở những khu vực có độ dốc lớn và có thể là cảnh quan nương rẫy trong đô thị. Diện tích đất cây xanh nông nghiệp là 28.840 m² (*ký hiệu từ NN1 đến NN4*).

k. Đất hành lang kỹ thuật: Đất hành lang kỹ thuật giữa lô CC2 với lô DL, OC22 với lô NN1, lô OT2 và OC21 với lô NN2 với tổng diện tích là 1.114 m².

2.2. Chỉ tiêu về sử dụng đất

T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD Tối đa %	Tầng cao		Hệ số SĐĐ tối đa	Khoảng lùi tối thiểu	Tỷ lệ (%)
			(m ²)		Tối thiểu	Tối đa			
I	Đất ở		134.344						31,24
1	Đất ở mật độ cao	OC1- OC17	119.409,00						27,77
		OC1	6.225,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC2	5.878,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC3	6.156,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC4	6.156,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC5	6.877,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC6	6.589,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC7	11.839,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC8	6.877,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC9	9.272,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC10	6.522,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC11	6.222,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC12	9.112,00	90	2	4	3,0	1,5	

		OC13	4.966,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC14	4.944,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC15	2.017,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC16	3.231,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC17	3.660,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC18	2.782,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC19	2.888,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC20	2.888,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC21	1.513,00	90	2	4	3,0	1,5	
		OC22	2.795,00	90	2	4	3,0	1,5	
2	Đất ở mật độ thấp		14.935,00						3,47
	Dạng biệt thự	OT1-OT2	14.935,00						
		OT1	13.053,00	60	2	3	1,8	3	
		OT2	1.882,00	60	2	3	1,8	3	
II	Đất cơ quan	CQ	7.972,00	40	2	5	2	6	1,85
II	Đất giáo dục	GD	18.740,00						4,36
1	Trường cấp I+II	GD1	18.740,00	40	2	3	1,2	6	
I	Đất y tế	YT	3.804,00	40	2	3	1,2	6	0,88
V	Trung tâm thương mại	CH, K	4.354,00						1,01
1	Trung tâm thương mại	ST	4.354,00	80	2	3	2,4	6	
V	Đất thương mại, dịch vụ	DV	11.833,00						2,75
1	Đất thương mại, dịch vụ giải trí nghỉ ngơi	DV1	9.351,00						
2	Đất thương mại, dịch vụ khác	DV2	2.482,00	60	2	5	3	6	
V	Đất công trình công cộng phục vụ khu ở	CC1	23.370,00						5,43
1		CC1	6.965,00	40	2	3	1,2	10	
2		CC2	9.020,00	40	2	3	1,2	10	
3		CC3	7.385,00	40	2	3	1,2	10	
V	Đất thể dục thể thao	TDDT	14.032,00	20	1	2	0,4	10	3,26
I	Đất công viên cây xanh kết hợp TDDT	CV-CV3	14.128,00						3,29
1		CV1	2.067,00	5	1	1	0,05	10	
2		CV2	9.653,00	5	1	1	0,05	10	
3		CV3	2.408,00	5	1	1	0,05	10	

X	Đất cây xanh cách ly kết hợp phát triển du lịch	DL	58.463,00					13,60
X I	Đất giao thông, bãi đỗ xe tĩnh	GT	109.006,00					25,35
1	Bãi đỗ xe tĩnh		651,00					
2	Đất giao thông		108.355,00					
X II	Đất cây xanh nông nghiệp	NN	28.840,00					6,71
1		NN1	9.888,00					
2		NN2	11.292,00					
3		NN3	5.581,00					
4		NN4	2.079,00					
X II I	Đất hành lang kỹ thuật		1.114,00					0,26
	TỔNG		430.000,00					100,00

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 (*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. Tròng 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 nhân, không gian mở

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính (*đường bao phía Tây và mặt cắt 4*-4**); điểm nhân, không gian mở (*công viên dọc suối Đắk Tráp*) 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 3,6 m đến 4,2 m (*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:

- Đường bao phía Tây:

+ Mặt cắt 1-1: Chỉ giới đường đỏ 20,0m (*mặt đường xe chạy 7,0m; hè đường mỗi bên 6,5*);

+ Mặt cắt 1*-1* (*qua khu vực tập trung dân cư và các công trình công cộng*): Chỉ giới đường đỏ: 23,0m (*mặt đường xe chạy một phía 5,5m và phía còn lại 6,5m - phía bên các công trình công cộng; hè đường hai bên là 6,5m và 4,5m - phía bên khu vực tập trung dân cư*).

- Mặt cắt 2-2: Chỉ giới đường đỏ 20,0m (*mặt đường xe chạy 11,0m; hè đường mỗi bên 4,5*).

- Mặt cắt 3-3: Chỉ giới đường đỏ 20,5m (*mặt đường xe chạy 10,5m; hè đường mỗi bên 5,0m*).

- Mặt cắt 4-4: Chỉ giới đường đỏ 18,0m (*mặt đường xe chạy 11,0m; hè đường mỗi bên 3,5m*).

- Mặt cắt 4*-4*: Chỉ giới đường đỏ 25,0m (*mặt đường xe chạy mỗi bên 6,0m; giải phân cách 3,0m; hè đường mỗi bên 5,0m*).

- Mặt cắt 5-5: Chỉ giới đường đỏ 13,0m (mặt đường xe chạy 7,0m; hè đường mỗi bên 3,0m).

- Mặt cắt 6-6: Chỉ giới đường đỏ 13,5m (mặt đường xe chạy 7,0m; hè đường mỗi bên 3,25m).

2. Chỉ giới xây dựng

- Không chế về khoảng lùi đối với công trình là 6m so với chỉ giới đường đỏ, Riêng đối với công trình tập trung đông người (sân tập luyện TDTT, các công viên) không chế khoảng lùi là 10m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

- Không chế về khoảng lùi đối với nhà ở:

+ Đối với nhà ở mật độ cao: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với nhà ở thấp tầng: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Khoảng lùi mặt bên và mặt sau theo mật độ xây dựng tối đa cho phép và đảm bảo khoảng cách giữa các dãy nhà quay lưng vào với nhau cách nhau 02m

- Khuyến khích xây dựng công trình với khoảng lùi và độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc ngang bằng nhau để đảm bảo sự đồng bộ, hài hòa chung cho toàn tuyến phố.

- 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, buro 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 03/4/2008 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.

- Nước thải từ công trình 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.

Điều 12. Cấm mốc giới đồ án quy hoạch

Sau khi Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực Đăk Tráp được phê duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tiến hành cấm mốc giới đồ án quy hoạch theo kế hoạch đã đề ra tại Thuyết minh của Đồ án (*số lượng mốc giới quy hoạch là 75 mốc*).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. 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 thị trấn Plei Kần

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu vực Đăk Tráp, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi.

- Theo dõi, tổng hợp các vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét quyết định (*thông qua Phòng Kinh tế Hạ tầng để tham mưu, đề xuất*).

3. Phòng Kinh tế Hạ tầng căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn và phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn Plei Kần trong quá trình quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được duyệt.

Điều 14. 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 thị trấn Plei Kần để được đề được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, giải quyết. Các thay đổi có liên quan đến Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân huyện 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./.