

Số: 333/QĐ-UBND

Ngọc Hồi, ngày 22 tháng 9 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Tây thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI

Căn cứ luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch số: 79/BC-SXD ngày 07/09/2006 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum;

Xét đề nghị của phòng Hạ tầng Kinh tế tại Tờ trình số: 12/TTr-HTKT ngày 18/09/2006,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Tây thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (có đồ án quy hoạch kèm theo) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch chi tiết:

a) Phạm vi ranh giới: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Tây thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum thuộc địa giới hành chính của thị trấn Plei Kần và xã Đăk Xú có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp Quốc lộ HCM giai đoạn 1, Quốc lộ 14C.
- Phía Tây giáp đường quy hoạch (đường tránh đô thị phía Tây).
- Phía Nam giáp suối Đăk Hniang, đường quy hoạch (đường tránh đô thị phía Nam).
- Phía Bắc giáp suối Đăk Rowe.

b) Diện tích: 376,973 ha.

c) Tính chất khu vực quy hoạch chi tiết:

- Đối với khu vực phía Bắc: Là trung tâm hành chính, chính trị huyện Ngọc Hồi. Tại đây sẽ bố trí xây dựng các cơ quan Đảng, Nhà nước và Đoàn thể cấp huyện; các công trình công cộng cấp đô thị và khu nhà ở đô thị.

- Các khu vực còn lại là phân khu chức năng đô thị, các trung tâm quan trọng cấp đô thị như trung tâm thể dục thể thao, y tế, dịch vụ đô thị phục vụ cho đô thị và cửa khẩu và các khu ở dân cư đô thị.

2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của đồ án đạt được:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Hiện trạng	Quy hoạch
I	Dân số			
1.1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	5.544	24.945
1.2	Mật độ cư trú gộp	ng/ha đất ĐV ở	26,96	121
1.3	Mật độ cư trú thuần	ng/ha đất XD N ở	59	266
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			
2.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	370,89	82,43
a	Đất xây dựng nhà ở	m ² /người	168,66	37,48
	Trong đó			
	- Nhà ở hiện trạng	m ² /đất/hộ		Tb 177
	- Nhà chia lô	m ² /đất/hộ		Tb 140
	- Nhà vườn	m ² /đất/hộ		Tb 170
	- Nhà Biệt thự	m ² /đất/hộ		Tb 400
b	Công trình công cộng khu ở	m ² /người		2,68
c	Cây xanh đơn vị ở	m ² /người		11,75
d	Giao thông đơn vị ở	m ² /người		30,52
2.2	Đất cơ quan, Tr. chuyên nghiệp	ha		19,414
2.3	Tầng cao trung bình toàn khu	Tầng		2,5
	Trong đó			
	- Nhà ở hiện trạng cải tạo	Tầng		1-3
	- Nhà ở chia lô	Tầng		1,5-3
	- Nhà vườn	Tầng		1-2
	- Biệt thự	Tầng		1-2,5
	- Công trình giáo dục	Tầng		2-4
	- Công trình DVCC khác	Tầng		3-7
	- Cơ quan	Tầng		2-4
2.4	Mật độ xây dựng Tb trong các lô			
	Trong đó			
	- Nhà ở cải tạo	%		35-70
	- Nhà ở chia lô	%		70
	- Nhà vườn	%		50-70
	- Nhà ở Biệt thự	%		35-40
	- Công trình giáo dục	%		20-30
	- Công trình DVCC khác	%		30-60
	- Cơ quan	%		15-30
III	Hạ tầng xã hội			
3.1	Trường Mầm non	Cháu/1000 dân		70
3.2	Trường Tiểu học	Hs/1000 dân		120
3.3	Trường Trung học cơ sở	Hs/1000 dân		100

3.4	Y tế	Công trình		6
3.5	Văn hóa	Công trình		7
3.6	Thương mại, dịch vụ công cộng	Công trình		25
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%		26,3
	Mật độ đường phố chính, khu vực	Km/km ²		6
4.2	Mật độ cống thoát nước	m/ha		
4.3	Cấp nước sinh hoạt	l/ng.ngđ		100
4.4	Cấp nước cơ quan, trường học	l/ng.ngđ		10
4.5	Thoát nước thải sinh hoạt	l/ng.ngđ		80
4.6	Rác thải	kg/ng.ngđ		1,0
4.7	Cấp điện sinh hoạt	Kw/ng.năm		500
4.8	Chiếu sáng đường phố	Cd/m ²		0,6-1,2

3. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc:

- Các khu chức năng bao gồm:

+ Khu Trung tâm hành chính huyện (Sau này là trung tâm hành chính đô thị) được xây dựng tại khu vực phía Bắc đô thị. Di chuyển toàn bộ các cơ quan hành chính huyện lên trung tâm mới này.

Phân quỹ đất của các cơ quan hiện tại được chuyển mục đích sử dụng đất sang chức năng dịch vụ công cộng, tạo thành một trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng lớn cấp đô thị và cấp vùng.

+ Các công trình công cộng cấp đô thị và cấp vùng (Tổ hợp Thể thao trung tâm, Bệnh viện Đa khoa, Triển lãm-Thông tin, Khách sạn, Thương mại...) được tổ chức xây dựng tại khu vực phía Nam trung tâm xã Đăk Sứ, đáp ứng yêu cầu trong quan hệ với khu vực Bờ Y và toàn vùng.

+ Các công trình công cộng cấp phường: Trụ sở phường, Công an phường, Giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao... được bố trí xây dựng tập trung tại khu vực trung tâm xã Đăk Xú và phường Đăk Tráp theo quy hoạch.

+ Các khu ở: Khu ở mật độ cao được bố trí ở trung tâm đô thị và trên các tuyến đường phố chính, quan trọng. Khu ở mật độ thấp và biệt thự được bố trí ở các khu vực xa trung tâm, trên các tuyến đường phố nhỏ. Các khu ở hiện trạng được cải tạo chỉnh trang lại cho phù hợp.

+ Công viên cây xanh: Công viên cấp đô thị bố trí xây dựng tại khu vực đồi Pháo Bình, bao gồm: Đồi Pháo Bình, hồ Đăk Tráp và đồi phía Tây hồ Đăk Tráp. Các khu đất dốc ven suối tận dụng xây dựng các công viên cảnh quan. Các vườn hoa nhỏ kết hợp Cầu lạc bộ, Trụ sở Tổ dân phố và gắn liền với các công trình: Trường Mầm non, Trạm xá trong các khu dân cư.

- Các trục không gian cảnh quan chính: Trục giao thông đối ngoại: Đường Hồ Chí Minh (Giai đoạn I); Trục cảnh quan dọc Quốc lộ 14C đi Sa Thầy; Trục cảnh quan dọc Quốc lộ 40 đi Bờ Y; Các trục đường phố quan trọng: Trục đường Tổ hợp Thể thao trung tâm đi Trung tâm Xã Đăk Sứ; Trục đường Tổ hợp Thể thao trung tâm đi ngã 5 phía Đông nối Quốc lộ 14C; Trục từ đường Hồ Chí Minh đi Trung tâm phường Đăk Tráp; .v.v. Các trục đường này là các trục cảnh quan chính của đô thị, tập trung xây dựng các công trình công cộng cấp vùng, cấp đô thị và cấp phường khu đô thị.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất / Công trình	ĐV tính	Chỉ tiêu	D.tích-ha	TL-%
	Tổng dân số quy hoạch	Người		24.945	
	Tổng D.tích đất quy hoạch	Ha		376,973	100%
I	Đất xây dựng khu ở	M2/người	82,43	205,624	54,546
1.1	Đất xây dựng nhà ở	M2/người	37,48	93,506	24,804
	Trong đó:				
	- Đất ở hiện trạng cải tạo			24,725	6,558
	- Nhà ở chia lô			16,458	4,365
	- Đất ở nhà vườn, biệt thự			52,323	13,881
1.2	Đất C.trình công cộng khu ở	M2/người	2,68	6,699	1,777
	Trong đó:				
	- Cầu lạc bộ, trụ sở Tổ dân phố			2,153	
	- Trường Mầm non			3,858	
	- Trạm xá			0,688	
1.3	Đất cây xanh khu ở	M2/người	11,75	29,312	7,776
1.4	Đất giao thông nội bộ khu ở	M2/người	30,52	76,107	20,189
II	Đất XD công trình đô thị	Ha		171,049	45,374
2.1	Đất giao thông đối ngoại			23,433	6,216
2.2	Đất C.trình công cộng đô thị	Tổng hợp		88,675	23,523
	+ Đất Cơ quan, công sở			19,414	5,150
	+ Đất Giáo dục			13,808	3,663
	+ Đất Y tế			8,513	2,258
	+ Đất Thể thao			13,657	3,623
	+ Đất thương mại, DVCC			25,561	6,781
	+ Đất Văn hoá			7,722	2,048
2.3	Nghĩa trang Liệt sỹ			1,392	0,369
2.4	Đất cây xanh đô thị			56,489	14,985
2.5	Đất các công trình đầu mối			1,060	0,281
III	Đất khác			0,300	0,080

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền:

- + Nguyên tắc: Tiết kiệm đất đai; tôn trọng địa hình tự nhiên và cảnh quan hiện trạng; cân bằng đào đắp tại chỗ, hạn chế đào đắp lớn đảm bảo tính kinh tế.
- + Giải pháp san nền: Do địa hình tương đối thuận lợi, nên chỉ san gạt cục bộ và chủ yếu, chỉ thiết kế cho các tuyến giao thông trên cơ sở bám theo địa hình tự nhiên. Không san gạt đối với các khu dân cư. Cao độ nền khống chế từng tuyến đường theo cao độ tự nhiên tại các khu vực. Một số khu vực dân cư

và công trình có xuất hiện taluy nhỏ do xây dựng giao thông thì có tổ chức san gạt cục bộ phần taluy đó. Các lô đất đảm bảo thoát nước mưa và nước thải vào hệ thống thoát chung toàn lưu vực.

- Thoát nước mưa:

+ Phân lưu vực thoát nước, hướng thoát nước: Khu vực quy hoạch được chia thành 9 lưu vực thoát nước chính theo độ dốc địa hình. Hướng thoát chính ra suối ĐakHniang, suối ĐakTráp. Các lưu vực cụ thể theo địa hình thoát ra các nhánh của các suối trên.

+ Tiêu chuẩn và tính toán thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa cho các khu đô thị được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn theo quy định trong Tiêu chuẩn thoát nước bên ngoài và công trình TCXD-51-1984.

+ Giải pháp thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hệ thống riêng. Tùy theo thực tế hiện trạng, tính chất và độ dốc nền tự nhiên từng khu vực, tổ chức xây dựng hệ thống cho phù hợp. Kết cấu sử dụng cống BTCT cho các tuyến chính và có độ dốc lớn kết hợp xây gạch đá trong các dãy nhà ở theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa được thu vào cống thoát thông qua cửa thu nước mặt đường.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Nguyên tắc thiết kế: Đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và mỹ quan đô thị. Đảm bảo sự đi lại của nhân dân hợp lý; kết nối hài hòa và liên hoàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch và với các khu chức năng khác của đô thị, phù hợp với quy hoạch chung. Thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới đường đô thị được thiết kế trên cơ sở cải tạo nâng cấp chỉnh trang các tuyến đường đã hình thành và xây dựng các tuyến đường mới, hình thành mạng lưới đường ô bàn cờ kết hợp hình tia theo đặc điểm địa hình. Bao gồm các tuyến giao thông đối ngoại là: Đường Hồ Chí Minh(GĐI), Quốc lộ 14C đi Sa Thầy, Quốc lộ 40 đi Bờ Y và các tuyến giao thông đô thị bao gồm các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường khu vực và các tuyến đường trong các nhóm nhà ở.

- Các loại kết cấu mặt đường: Các tuyến đường giao thông đối ngoại, đường chính đô thị, đường liên khu vực sử dụng BT nhựa cấp cao A1; Các tuyến đường còn lại sử dụng kết cấu BT nhựa cấp A2.

- Quy mô và phân cấp tuyến đường:

+ Giao thông đối ngoại-Trục cảnh quan chính: Đường Hồ Chí Minh (GĐI), đoạn đi qua khu dân cư, Quốc lộ 14C, Quốc lộ 40: rộng 28m ($7,5 \times 2 + 1 + 6 \times 2$)m. Đường Hồ Chí Minh đoạn đi qua trung tâm hành chính rộng 36m ($7,5 \times 2 + 1 + 10 \times 2$)m. Đoạn nắn thẳng phía Đông trung tâm hành chính và kéo dài tới ngã 4 đi trung tâm phường Đak Tráp rộng 56m ($7,5 \times 2 + 1 + 20 \times 2$)m.

+ Đường chính đô thị: Trục đường chính trung tâm hành chính rộng 100m ($15 \times 2 + 40 + 15 \times 2$)m; Trục đường Tổ hợp thể thao trung tâm đi trung tâm phường Đak Xú rộng 79,5m ($10 + 11,25 \times 2 + 3 \times 2 + 6,5 \times 2 + 14 \times 2$)m; Đường từ đường Hồ Chí Minh đi trung tâm phường Đak Tráp rộng 32m ($8,5 \times 2 + 3 + 6 \times 2$)m; Đường từ Tổ hợp thể thao trung tâm đi ngã 5 nối Quốc lộ 14C rộng 37,5m ($11,25 \times 2 + 3 + 6 \times 2$)m.

+ Các tuyến đường liên khu vực và khu vực: Có chiều rộng từ 15m đến 26,5m.

+ Các tuyến đường trong nhóm nhà ở: Có chiều rộng tối thiểu 11,5m. Bãi đỗ xe tập trung: Được bố trí tại các khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, văn hóa, thể thao và trong các khu công viên, cây xanh tập trung lớn của đô thị.

c. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn lưới điện quốc gia hiện có trong khu vực, sau trạm 110/22KV hiện nay (E46 Đăk Tô).

- Lưới điện: Cơ bản giữ nguyên lưới điện 22KV hiện có, từng bước đi dời một số đoạn tuyến 22KV để đảm bảo phù hợp quy hoạch. Xây dựng mới bổ sung hệ thống lưới trung áp 22KV tới các trạm 22/0,4KV cấp điện cho các khu vực dân cư và các công trình trong đô thị. Lưới điện 0,4KV dùng cáp vặn xoắn đi nối kết hợp với tuyến 22KV và đi riêng trên các nhánh rẽ. Các tuyến chiếu sáng đi ngầm sát bó vỉa. Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp thủy ngân.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Trong giai đoạn trước mắt: Sử dụng nguồn nước mặt từ hồ ĐăkTráp và nguồn nước ngầm. Tương lai lâu dài, sử dụng nguồn nước mặt từ sông PôKô.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức mạng lưới vòng khép kín kết hợp mạng cụt. Đường ống cấp nước được đặt chôn ngầm trên vỉa hè theo các tuyến đường giao thông. Từ nhà máy xử lý nước đặt tại chân đồi Pháo Bình, mạng lưới các tuyến ống chính cấp 1 cấp cho khu vực Bắc và Nam đô thị, nối các tuyến ống cấp 2 và cấp 3 cấp cho các khu dân cư và các công trình trong đô thị.

Các tuyến ống cấp 1 có đường kính 300-400mm; Các tuyến ống cấp 2 và 3 có đường kính từ 50-200mm.

Hệ thống nước cứu hỏa được thiết kế trung bình 150m có 1 họng trên các đường ống có đường kính từ 100mm trở lên.

đ. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Giải pháp: Về lâu dài, nước thải được thiết kế hệ thống thoát riêng. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước chung. Nước thải y tế phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thải vào hệ thống cống thoát nước chung. Toàn bộ nước thải sinh hoạt các khu dân cư, các công trình được vận chuyển về trạm xử lý nước thải chung cho toàn đô thị; được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B trước khi đổ ra suối Đăk Hniang.

- Mạng lưới: Sử dụng hệ thống cống BTCT kết hợp ống PVC có đường kính từ 150-500mm. Chiều sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Rác thải sinh hoạt: Được thu gom tại các khu dân cư, các công trình bằng thùng rác đặt trên hè phố, sau đó được đưa về các điểm trung chuyển và vận chuyển đến Bãi rác chung của đô thị.

6. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

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

- Hạn chế việc san ủi quá lớn khi triển khai xây dựng. Gia cố taluy tại các khu vực có sườn dốc lớn (Đoạn đường QL 40 qua đồi Pháo Bình) tránh sạt lở.

- Có giải pháp bảo vệ các quỹ đất dành cho công viên, cây xanh cải thiện điều kiện khí hậu trong các khu dân cư; tăng cường cây xanh bóng mát dọc các tuyến đường phố nhằm giảm bụi và tiếng ồn.

- Bố trí hợp lý và có giải pháp cách ly các điểm tập kết chất thải rắn.

- Tổ chức thực hiện tốt chương trình giám sát môi trường theo quy định.

7. Tổ chức giải phóng mặt bằng:

Chuẩn bị mặt bằng giao đất tái định cư cho các hộ trước một bước. Dự kiến di dời giải phóng mặt bằng, tái định cư khoảng 225 hộ trong vùng quy hoạch chi tiết xây dựng phía Tây thị trấn Plei Kần.

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình kiến trúc:

+ Trụ sở làm việc Huyện ủy, HĐND, UBND huyện và các cơ quan ban ngành, đoàn thể tổ chức chính trị-xã hội, hội trường của huyện tại trung tâm hành chính mới phía Bắc;

+ Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa thể thao;

+ Cải tạo, xây dựng trụ sở các phường;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Xây dựng hệ thống giao thông và các công trình kỹ thuật hạ tầng tại khu trung tâm hành chính phía Bắc;

+ Triển khai các dự án hạ tầng trong các khu đô thị mới

+ Di chuyển một số đoạn tuyến điện trung áp 22KV theo quy hoạch

+ Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường chính: Đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 14C đi Sa Thầy, Quốc lộ 40 đi Bờ Y, các đường phố chính đô thị, các đoạn tuyến đường trong các khu dân cư giai đoạn đến 2010;

+ Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường nội bộ đã có trong các khu đô thị;

+ Xây dựng và hoàn chỉnh hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, thu gom rác thải cho đô thị; ...

+ San ủi mặt bằng bố trí tái định cư kết hợp khu dân cư mới

Điều 2. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Tây thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch xây dựng.

Giao phòng Hạ tầng Kinh tế, UBND thị trấn Plei Kần, UBND xã Đăk Xú có trách nhiệm :

- Tổ chức công bố quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Tây thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy định để các tổ chức, cá nhân biết thực hiện và kiểm tra.

- Hoàn chỉnh Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, trình UBND huyện phê duyệt theo quy định.

- Chịu trách nhiệm trước UBND huyện về kết quả quản lý và tổ chức thực hiện đúng nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

PHI KAN

Điều 3: Các ông: Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Hạ tầng Kinh tế, Chủ tịch UBND thị trấn Plei Kần, Chủ tịch UBND xã Đăk Xú và thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (biết)
- TT Huyện ủy (b/c);
- TT HĐND huyện (b/c);
- Như Điều 3 (t/h).
- Lưu VT-TH.

TM. UBND HUYỆN NGỌC HỒI
CHỦ TỊCH



LÊ NGỌC TUẤN