

Số: 1444/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày 29 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

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

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 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;

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 Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai tại Tờ trình số 147a/TTr-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2017 và Báo cáo kết quả thẩm định số 262/BC-SXD ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với các nội dung chủ yếu sau (có đồ án Quy hoạch kèm theo):

1. Phạm vi ranh giới, diện tích và tính chất:
 - a) Phạm vi ranh giới:
 - Phía Bắc giáp: Khe suối và hợp thủy.
 - Phía Nam giáp: Đất lâm nghiệp.
 - Phía Đông giáp: Đất lâm nghiệp, khe suối và đất trồng cao su của Công ty cổ phần cao su Sa Thầy.
 - Phía Tây giáp: Đất lâm nghiệp và đất trồng cao su của Công ty cổ phần cao su Sa Thầy.
 - b) Diện tích: 600ha.
 - c) Tính chất, chức năng:
 - Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, thương mại, dịch vụ, văn hoá giáo dục và các khu dân cư đô thị tập trung của huyện.
 - Là đô thị mang bản sắc dân tộc, văn hóa và đặc điểm tự nhiên đặc trưng của vùng Tây Nguyên, đầu mối giao thông, dịch vụ của khu vực phía Tây - Nam của tỉnh.

SỞ XÂY DỰNG	
ĐẾN SỐ.....250.....	Ngày 16/01/2018..
Chuyến.....	
Lưu hồ sơ số.....	

- Là đô thị có vị trí an ninh quốc phòng quan trọng của tỉnh.

2. Quy mô dân số, đất đai theo các giai đoạn phát triển:

a) Quy mô dân số:

- Dự báo đến năm 2020 dân số toàn đô thị khoảng 5.000 người.

- Dự báo đến năm 2030 dân số toàn đô thị khoảng 12.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Dự báo đến năm 2020: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 161,7ha (trong đó: Đất dân dụng khoảng 72,8ha; đất ngoài dân dụng khoảng 88,9ha).

- Dự báo đến năm 2030: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 422,6ha (trong đó: Đất dân dụng khoảng 152,0ha; đất ngoài dân dụng khoảng 270,6ha).

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị:

a) Các chỉ tiêu kinh tế - Kỹ thuật chính: Dự kiến đến năm 2030, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đô thị đạt:

- Đất ở đạt khoảng $91,3\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất công cộng đơn vị ở đạt khoảng $9,3\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất cây xanh công viên đạt khoảng $7,1\text{m}^2/\text{người}$.

- Tỷ lệ đất giao thông (tính đến cấp đường khu vực) đạt khoảng 16,0% diện tích đất xây dựng đô thị.

- Cấp nước: Nước sinh hoạt khoảng 100lít/người/ngày.đêm.

- Cấp điện: Cấp điện sinh hoạt khoảng 1000KWh/người/năm.

- Thoát nước thải: Tỷ lệ thu gom nước thải đạt khoảng 90% chỉ tiêu cấp nước.

- Thu gom chất thải rắn: Chỉ tiêu về rác thải sinh hoạt tối thiểu khoảng 0,9 kg/người/ngày.đêm.

b) Hướng phát triển đô thị: Mục tiêu chính của Đồ án điều chỉnh quy hoạch là hướng đến xây dựng thị trấn huyện lỵ Ia H'Drai trở thành một đô thị xanh mà trước hết là bảo vệ hệ sinh thái rừng tự nhiên trong lòng đô thị.

4. Định hướng tổ chức không gian đô thị:

- Khai thác triệt để các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội đã được đầu tư xây dựng (trọng tâm là tuyến Quốc lộ 14C), tiết kiệm đất xây dựng, hạn chế phá vỡ địa hình tự nhiên cho phát triển đô thị.

- Phân khu chức năng tận dụng được địa hình tự nhiên, để tổ chức không gian đô thị đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng.

- Quy hoạch phân khu chức năng của đô thị đảm bảo tính hệ thống, tính hiệu quả, linh hoạt cho từng khu vực đô thị, tuân thủ theo cấu trúc chiến lược phát triển chung của toàn đô thị.

- Khu chức năng đô thị đảm bảo được các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan, liên kết thuận tiện với nhau bằng hệ thống giao thông hợp lý và an toàn, đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình công cộng, dịch vụ và công viên cây xanh.

5. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

6. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính:

a) Khu trung tâm Chính trị - Hành chính: Diện tích khoảng 91,4ha; chức năng chính là khu trung tâm chính trị - hành chính, trung tâm văn hoá - giáo dục và thể dục thể thao của huyện Ia H'Drai có vai trò thúc đẩy sự phát triển của huyện và khu vực. Đồng thời là các khu dân cư đô thị tập trung, bao gồm các công trình công cộng, các khu cây xanh, vườn hoa phục vụ khu dân cư tại đây.

b) Khu Công cộng - Dịch vụ: Diện tích khoảng 103,9ha; chức năng là trung tâm thương mại và dịch vụ của huyện, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của huyện mới và khu vực. Đồng thời là các khu dân cư đô thị tập trung, bao gồm các công trình công cộng, các khu cây xanh, vườn hoa phục vụ khu dân cư tại khu vực.

c) Khu dân cư phía Đông: Diện tích khoảng 90,4ha; chức năng là khu dân cư đô thị tập trung, bao gồm các công trình công cộng, các khu cây xanh, vườn hoa phục vụ khu dân cư tại khu vực.

d) Khu thương mại, dịch vụ và dân cư dọc Quốc lộ 14C: Diện tích khoảng 93,5ha; chức năng chính là khu dân cư mật độ cao kết hợp kinh doanh, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ cấp đô thị dọc Quốc lộ 14C có vai trò thúc đẩy sự phát triển của huyện và khu vực. Bao gồm trung tâm y tế, các công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị, khu vực đất quân sự và các công trình công cộng, các khu cây xanh, vườn hoa phục vụ khu dân cư tại khu vực.

e) Khu dân cư phía Bắc: Diện tích khoảng 102,1ha; chức năng chính là khu dân cư đô thị tập trung, bao gồm các công trình công cộng, các khu cây xanh, vườn hoa phục vụ khu dân cư tại khu vực.

g) Cụm Tiểu thủ công nghiệp: Diện tích khoảng 54,5ha; chức năng chính là cụm Tiểu thủ công nghiệp của huyện Ia H'Drai có vai trò thúc đẩy sự phát triển ngành công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp của huyện và khu vực.

h) Khu dự trữ phát triển đô thị: Diện tích khoảng 65,1ha; là khu vực đất dự trữ phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu về quỹ đất trong giai đoạn sau.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền xây dựng: Giải pháp san nền tạo mặt bằng xây dựng công trình dựa trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào, đắp và đáp ứng yêu cầu về thoát nước và mặt bằng xây dựng.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế đi riêng với mạng lưới thoát nước bản; Thiết kế mương cống tự chảy có độ dốc $0,3\% \leq i \leq 3,0\%$. Vị trí đặc biệt có độ dốc $i \geq 3\%$ xây dựng hồ tiêu năng, giảm độ dốc.

- Nước mưa được thu gom bằng cống bê tông cốt thép với đường kính 800 - 1.000mm đặt dọc theo vỉa hè các tuyến đường, thoát về các hợp thủy, suối sau đó ra sông Sa Thầy. Đối với khu vực sát các sườn đồi, núi dùng hệ thống mương hở.

c) Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông trong đô thị được tổ chức xây dựng dưới dạng hỗn hợp giữa dạng tuyến và vòng cung phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên, lấy

trục Quốc lộ 14C làm xương sống chủ đạo để phát triển mạng lưới giao thông toàn đô thị kết nối các khu chức năng với nhau tạo mạng lưới giao thông hoàn chỉnh; độ dốc đường lớn nhất $i_{\max} = 10\%$; lộ giới các tuyến đường cụ thể:

- Trục Quốc lộ 14C: Mặt cắt ngang đường rộng 32,0m.
- Đường chính khu vực: Mặt cắt ngang đường rộng 19,5m - 32,0m.
- Đường phân khu vực: Mặt cắt ngang đường rộng 16,5m.
- Các đường còn lại: Mặt cắt ngang đường rộng 12,0m - 13,0m.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước:

+ Quy hoạch đến năm 2020: 900m³/ngày.đêm.

+ Quy hoạch đến năm 2030: 2.300m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp: Sử dụng nước sạch đã qua xử lý của trạm xử lý nước đặt tại xã Ia Dom lấy từ suối Cát cách trung tâm thị trấn huyện Ia H'Drai khoảng 12,8km để cấp nước cho thị trấn.

- Giải pháp:

+ Giai đoạn đến năm 2020: Triển khai thực hiện dự án Cấp nước sinh hoạt Trung tâm huyện Ia H'drai đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để đảm bảo cho các nhu cầu sử dụng nước trong giai đoạn đầu.

+ Giai đoạn đến năm 2030: Nâng công suất trạm xử lý lên 5.000 m³/ngày.đêm, đồng thời xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới đường ống cấp nước đến các nhu cầu sử dụng.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nhu cầu dùng điện:

+ Quy hoạch đến năm 2020: 1.224 KVA.

+ Quy hoạch đến năm 2030: 10.643 KVA.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ lưới điện quốc gia. Giai đoạn đầu lấy nguồn từ tuyến 35kV kéo từ tỉnh Gia Lai và đường dây 22kV kéo từ trung tâm xã Mô Rai hiện có. Sau khi trạm 110kV Rờ Kơri được xây dựng thì nguồn cấp chính cho khu quy hoạch sẽ lấy từ trạm biến áp này.

- Giải pháp: Lưới điện trung thế, sử dụng điện áp 22kV, kết cấu mạng 3 pha, 3 dây; lưới hạ thế, chiếu sáng, sử dụng điện áp 380/220V, kết cấu mạng 3 pha 4 dây. Giai đoạn trước mắt, hệ thống cấp điện sẽ đi nổi trên các trụ bê tông, từng bước được ngầm hóa khi đảm bảo nguồn lực thực hiện.

g) Quy hoạch thoát nước thải:

- Nhu cầu thoát nước thải:

+ Quy hoạch đến năm 2020: 500 m³/ngày.đêm.

+ Quy hoạch đến năm 2030: 1.300 m³/ngày.đêm.

- Giải pháp:

+ Giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước thải chưa được đầu tư xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa; nước thải được xử lý cục bộ bằng hầm tự hoại sau đó được thoát chung với hệ thống thoát nước mưa.

+ Về lâu dài, xây dựng hệ thống cống riêng hoàn toàn. Nước thải được thu gom bằng các tuyến cống sau đó quy tụ về các trạm bơm và được bơm tới trạm xử lý nước thải được xây dựng với công suất thiết kế $1.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$, được đặt tại vị trí phía Tây khu quy hoạch (*gần nút giao thông số 29, cách Quốc lộ 14C khoảng 100m*).

g) Quy hoạch chất thải rắn và nghĩa trang:

- Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn: $0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$.

- Nhu cầu thu gom chất thải rắn:

+ Quy hoạch đến năm 2020: $4,7\text{ tấn}/\text{ngày.đêm}$.

+ Quy hoạch đến năm 2030: $13,0\text{ tấn}/\text{ngày.đêm}$.

- Giải pháp: Chất thải rắn được thu gom bằng các thùng rác công cộng có nắp đậy đặt tại các khu dân cư; các container chứa rác tại các khu công cộng, dịch vụ thương mại sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn của thị trấn để xử lý.

- Khu xử lý chất thải rắn và nghĩa trang được bố trí nằm ngoài khu vực quy hoạch (*vị trí, diện tích cụ thể được lựa chọn khi triển khai đầu tư xây dựng*)

8. Một số quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng và tầng cao công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; chiều cao công trình đảm bảo thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi đã được quy định theo quy hoạch xác định, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn quy định nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác định trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

9. Biện 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 chương trình giám sát môi trường theo quy định.

10. Các chương trình ưu tiên đầu tư:

- Quy hoạch chi tiết các khu chức năng.
- Dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại của thị trấn.
- Dự án đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước, đập tràn... của thị trấn.
- Dự án khai thác quỹ đất dọc Quốc lộ 14C.

Điều 2. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum đến năm 2030 được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

- Giao Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai:

+ Tổ chức lập, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; công bố, công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung theo đúng quy định hiện hành.

+ Tổ chức điều chỉnh, cập nhật phần diện tích đất còn lại (khoảng 300ha) theo Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị mới, huyện lỵ huyện mới Mô Rai, tỉnh Kon Tum đến năm 2030 vào Đồ án Quy hoạch chung xã Ia Toi làm cơ sở quản lý đất đai, xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

- Các Sở, ngành liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao của đơn vị phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai và Thủ trưởng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm, thi hành Quyết định này.

Quyết định này thay thế Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị mới, huyện lỵ huyện mới Mô Rai, tỉnh Kon Tum đến năm 2030./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; TN&MT; Giao thông Vận tải; NN&PTNT;
- 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 Đức Tuy

Phụ lục: CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT
 (Kèm theo Quyết định số 1444/QĐ-UBND
 ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2020		Đến năm 2030	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
A	Đất dân dụng	727.589	12,13	1.519.715	25,33
I	Đất ở	507.486	8,46	1.095.717	18,26
II	Đất công trình công cộng đơn vị ở	19.914	0,33	111.763	1,86
1	Đất công trình giáo dục	13.623	0,23	68.010	1,13
2	Đất công trình y tế	2.574	0,04	10.766	0,18
3	Đất công trình thể dục thể thao	3.717	0,06	32.987	0,55
III	Đất cây xanh công viên	6.698	0,11	85.634	1,43
IV	Đất giao thông nội bộ (lộ giới ≤13,0m)	193.491	3,22	226.601	3,78
B	Đất ngoài dân dụng	888.934	14,82	2.706.020	45,10
I	Đất công trình Dịch vụ - Thương mại cấp đô thị	369.478	6,16	740.455	12,34
1	Đất công trình dịch vụ thương mại	51.018	0,85	171.398	2,86
2	Đất công trình giáo dục đô thị	81.232	1,35	81.232	1,35
3	Đất công trình y tế đô thị	50.771	0,85	50.771	0,85
4	Đất công trình TĐTT đô thị	52.578	0,88	52.578	0,88
5	Đất hỗn hợp (ở kết hợp kinh doanh)	123.480	2,06	288.604	4,81
6	Đất công trình công cộng, dịch vụ khác	10.399	0,17	95.872	1,60
II	Đất công trình cơ quan	193.259	3,22	193.259	3,22
III	Đất giao thông	326.197	5,44	428.750	7,15
1	Đất giao thông đối ngoại	143.104	2,39	143.104	2,39
2	Đất giao thông khác	163.009	2,72	265.562	4,43
3	Đất quảng trường	9.030	0,15	9.030	0,15
4	Bến xe, cây xăng	11.054	0,18	11.054	0,18
IV	Đất dự trữ phát triển			894.594	14,91
1	Đất khu ở dự trữ			855.789	14,26
2	Đất TMDV dự trữ			38.805	0,65
V	Đất tiểu thủ công nghiệp			448.962	7,48
C	Đất khác	4.383.477	73,06	1.774.265	29,57
1	Đất An ninh quốc phòng	56.649	0,94	56.649	0,94
2	Đất công trình đầu mối			15.364	0,26
3	Đất đài tưởng niệm			16.050	0,27
4	Cây xanh công viên tự nhiên	1.162.657	19,38	1.162.657	19,38
5	Cây xanh cách ly			9.677	0,16
6	Đất khác (ta luy, mặt nước...)	3.164.171	52,74	513.868	8,56
	TỔNG CỘNG	6.000.000	100,00	6.000.000	100,00