

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh Kon Tum

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Công văn số 2007/TTg-KTN ngày 27/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư xây dựng Khu trung tâm hành chính mới tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 17/6/2004 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum) đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 26/3/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng dọc theo hai bên bờ sông Đăk Bla (từ cầu Kon Klor đến cầu Đăk Bla), thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum);

Căn cứ Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 21/11/2012 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Luận chứng chọn địa điểm xây dựng Khu trung tâm hành chính mới tỉnh Kon Tum;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 26/TTr-SXD ngày 07/8/2014, Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch số 110/BC-SXD ngày 07/8/2014 và Công văn số 780/SXD-QLKTQH ngày 17/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh Kon Tum với các nội dung chủ yếu như 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 ranh giới: Khu vực lập quy hoạch nằm hai bên sông Đăk Bla thuộc phường Thống Nhất và xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Trong đó:

a. Khu vực phía Bắc sông Đăk Bla thuộc làng Kon Hra Chot, phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum; ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đường Bạch Đằng, Nguyễn Huệ và khu dân cư hiện trạng (thuộc làng Kon Hra Chot).

- Phía Nam: Giáp kè chỉnh trị Bắc sông Đăk Bla và đất sản xuất nông nghiệp (hiện trạng).

- Phía Đông: Giáp Khu dân cư hiện trạng (thuộc làng Kon Tum Kơ Nâm, phường Thống Nhất).

- Phía Tây: Giáp sông Đăk Bla.

b. Khu vực phía Nam sông Đăk Bla thuộc thôn 5 và thôn Kon Hra Kơ Tu, xã Chư Hreng. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp sông Đăk Bla.

- Phía Nam: Giáp Tỉnh lộ 671.

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng (thuộc làng Kon Hra Klah).

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng (thuộc thôn 5, xã Chư Hreng).

1.2. Diện tích lập quy hoạch: 250ha, trong đó:

- Khu vực phía Nam sông Đăk Bla: Diện tích 150ha.

- Khu vực phía Bắc sông Đăk Bla: Diện tích 100ha.

1.3. Tính chất:

Là Khu Trung tâm hành chính mới tập trung của tỉnh nằm hai bên bờ sông Đăk Bla, phát triển Khu dân cư đô thị và các công trình cơ quan, văn phòng, dịch vụ - thương mại, khu vui chơi giải trí kết hợp với cây xanh cảnh quan dọc hai bên bờ sông Đăk Bla được đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

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

2.1. Dân số: 15.000 người.

2.2. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật - xã hội:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu Quy hoạch
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất ở	m ² /người	33
1.2	Đất cây xanh	m ² /người	8
1.3	Đất công trình công cộng	m ² /người	50
2	Hạ tầng xã hội		
2.1	Trường mầm non	chỗ/1000 dân	50
		m ² đất/chỗ học	15
2.2	Trường tiểu học	chỗ/1000 dân	65
		m ² đất/chỗ học	15
2.3	Trạm y tế	m ² /trạm	≥500
3	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	31
3.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngđ	150

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu Quy hoạch
3.3	Thoát nước sinh hoạt	l/ng/ngđ	80% cấp nước sinh hoạt
3.4	Rác thải	kg/ng/ngđ	1,2
3.5	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người/năm	1.500

3. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực phía Bắc Sông Đăk Bla	1.000.000	40,00
I	Đất khu hành chính, chính trị, cơ quan nhà nước	257.136	10,29
II	Đất dân dụng	707.339	28,29
1	Đất ở	153.813	6,15
-	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	13.624	0,54
-	Đất ở nhà mật độ cao	85.137	3,41
-	Đất ở nhà biệt thự cao cấp	35.558	1,42
-	Đất chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ	19.494	0,78
2	Đất công trình công cộng	182.488	7,30
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở và đất giáo dục	48.126	1,93
-	Đất công trình công cộng cấp đô thị	134.362	5,37
3	Đất cây xanh công viên	13.425	0,54
4	Đất giao thông	357.613	14,30
III	Đất ngoài dân dụng	35.525	1,42
-	Đất tôn giáo	9.116	0,36
-	Kè chống xói lở	23.567	0,94
-	Đất Cây xanh công viên vùng bán ngập	1.940	0,08
-	Đất hạ tầng kỹ thuật	902	0,03
B	Khu vực phía Nam Sông Đăk Bla	1.500.000	60,00
I	Đất khu hành chính, chính trị, cơ quan nhà nước	46.624	1,86
II	Đất dân dụng	1.424.971	57,00
1	Đất ở	334.287	13,37
-	Đất ở nhà mật độ cao	49.481	1,98
-	Đất ở nhà ghép hộ	101.893	4,08
-	Đất ở nhà biệt thự cao cấp	21.081	0,84
-	Đất chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ	47.943	1,92
-	Đất ở làng đồng bào	113.889	4,55
2	Đất công trình công cộng	566.011	22,64
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở	22.206	0,89

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
-	Đất công trình công cộng cấp đô thị	543.805	2,75
3	Đất cây xanh công viên	101.381	4,06
4	Đất giao thông	423.292	16,93
III	Đất ngoài dân dụng	28.405	1,14
-	Đất tôn giáo	858	0,03
-	Kè chống xói lở	12.092	0,49
-	Đất Cây xanh công viên vùng bán ngập	15.455	0,62
	Tổng cộng (A+B)	2.500.000	100

4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất:

4.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

a. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu trung tâm Hành chính mới của tỉnh được phân thành 02 khu, khu vực phía Bắc và khu phía Nam sông Đăk Bla được kết nối với nhau bằng cầu dây văng bắc qua sông Đăk Bla.

- Khu Bắc sông Đăk Bla được tổ chức quy hoạch là Khu trung tâm Hành chính - Chính trị, trụ sở các cơ quan nhà nước, khu dịch vụ công, khu thương mại - dịch vụ và các khu ở đô thị.

- Khu Nam sông Đăk Bla được tổ chức quy hoạch chủ yếu là các khu thương mại - dịch vụ, khu vui chơi giải trí kết hợp du lịch nghỉ dưỡng và các khu làng đồng bào dân tộc thiểu số cải tạo.

b. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn của đô án:

- Khu phía Bắc sông Đăk Bla:

+ Điểm nhấn không gian kiến trúc, cảnh quan chính là khu vực bố trí quy hoạch xây dựng trụ sở UBND tỉnh, các sở, ban, ngành của tỉnh, được hợp khối thành những công trình có quy mô lớn kết hợp với quảng trường tạo thành quần thể kiến trúc. Đây là nơi tập trung các trụ sở cơ quan hành chính, tổ chức các cuộc mít tinh, diễu hành và tổ chức sự kiện của tỉnh.

+ Trục đường hướng từ khu vực cầu dây văng qua sông Đăk Bla nhìn vào khu trung tâm hành chính tập trung: Đây là trục không gian chính, được kết nối từ khu trung tâm hành chính phía Nam (*khu vực xã Chu Hreng*) hướng qua cầu, dẫn vào khu Trung tâm hành chính phía Bắc.

+ Trục kiến trúc dọc bờ sông phía Bắc: Đây là trục không gian kiến trúc cảnh quan dọc bờ sông, điểm nhấn là các công trình công sở và các công trình khách sạn, dịch vụ - thương mại dọc bờ sông. Trục dọc bờ sông khu vực phía Bắc có đóng vai trò là trục kiến trúc - cảnh quan chính, kết nối với trung tâm thành phố hiện tại.

+ Quy hoạch bố cục các khu chức năng: Phía Tây khu vực lập quy hoạch được bố trí xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, văn phòng; Khu vực trung tâm là nơi tập trung các công trình hành chính, chính trị, cơ quan nhà nước; Phía Đông khu vực quy hoạch là các công trình dịch vụ công cộng, văn phòng và các khu dân cư mới.

- Khu phía Nam sông Đăk Bla:

+ Trục không gian chính của khu vực lập quy hoạch là trục giao thông nối liền từ cầu dây văng qua các công trình trụ sở Tỉnh ủy và các công trình thương mại, dịch vụ được thiết kế hợp khối cao tầng để đóng góp tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho không gian đô thị.

+ Điểm nhấn là khu vực đầu cầu dây văng, bố trí quy hoạch xây dựng đảo giao thông, công viên cây xanh kết hợp với trụ ở Tỉnh ủy để tạo điểm nhấn và không gian mở hướng ra sông Đăk Bla và hướng qua khu vực phía Bắc sông.

+ Tuyến đường dọc sông Đăk Bla kết hợp với bờ kè, công viên, cây xanh và các công trình thương mại, dịch vụ tạo thành trục cảnh quan dọc sông Đăk Bla.

+ Quy hoạch bố cục các khu chức năng: Các khu chức năng chính của đô thị được quy hoạch bố trí dọc theo các tuyến trục chính, trục cảnh quan. Khu vui chơi giải trí kết hợp du lịch nghỉ dưỡng quy hoạch bố trí tại phía Tây, các khu ở mới, khu làng dân tộc thiểu số bố trí quy hoạch ở phía Đông.

4.2. Thiết kế đô thị cho từng lô đất:

a. Công trình nhà ở:

- Các lô đất nhà ở mật độ cao: Được xây dựng với tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100% (sau khi trừ khoảng lùi xây dựng), khoảng lùi xây dựng tối thiểu 1,5m.

- Các lô đất biệt thự cao cấp: Được xây dựng với tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3m.

- Các lô đất nhà ở ghép hộ: Được xây dựng với tầng cao là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3m.

- Đất ở làng đồng bào dân tộc: Các công trình của làng đồng bào dân tộc được giữ nguyên hiện trạng, đảm bảo các yếu tố truyền thống văn hóa của người đồng bào dân tộc thiểu số. Được xây dựng với tầng cao tối đa là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ: Được xây dựng với tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

b. Công trình công cộng Khu vực phía Bắc sông:

* Công trình công cộng cấp đơn vị ở và giáo dục

- Các công trình giáo dục bố trí tại các lô đất có ký hiệu GD1-GD4: Tầng cao tối đa của công trình là 4 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 40%; khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các công trình y tế bố trí tại lô đất có ký hiệu YT1: Tầng cao tối đa của công trình là 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 40%; khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 3,0m.

- Các công trình dịch vụ công cộng: Gồm các lô đất có ký hiệu DVCC19, DVCC20 xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp như dịch vụ, ăn uống, giải trí kết hợp cây xanh; mật độ xây dựng tối đa là 30%, tầng cao tối đa là 2 tầng.

* Công trình công cộng cấp đô thị:

- Các lô đất có ký hiệu DVCC1-DVCC13: Bố trí các công trình trụ sở văn phòng, khách sạn, dịch vụ thương mại với tầng cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các lô đất có ký hiệu DVCC14-DVCC18: Bố trí các công trình công cộng có chức năng hỗn hợp (*siêu thị, văn phòng, kinh doanh thương mại...*) với tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%; khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 3,0m.

c. Công trình công cộng Khu vực phía Nam sông:

* Công trình công cộng cấp đơn vị ở

- Các công trình giáo dục bố trí tại các lô đất có ký hiệu GD5-GD6: Tầng cao tối đa của công trình là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các công trình y tế bố trí tại lô đất có ký hiệu YT2: Tầng cao tối đa của công trình là 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 40%; khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 3,0m.

- Lô đất có ký hiệu CC3: Bố trí xây dựng công trình hội trường tổ dân phố, kết hợp xây dựng công trình văn hóa, thể thao phục vụ khu ở; chiều cao tối đa là 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 40%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 3,0m.

- Lô đất có ký hiệu CC4: Đất nhà rộng văn hóa của đồng bào dân tộc được giữ nguyên hiện trạng, mật độ xây dựng tối đa là 25%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các công trình dịch vụ công cộng: Gồm các lô đất có ký hiệu DVCC37, DVCC38, xây dựng các công trình có chức năng hỗn hợp như dịch vụ, ăn uống, giải trí kết hợp cây xanh; mật độ xây dựng tối đa là 30%, tầng cao tối đa là 2 tầng.

* Công trình công cộng cấp đô thị:

- Lô đất có ký hiệu DVKS2, DVKS3: Bố trí công trình khách sạn với tầng cao tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các lô đất có ký hiệu DVCC21-DVCC36: Bố trí các công trình công cộng có chức năng hỗn hợp (*siêu thị, văn phòng, kinh doanh thương mại...*) với tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%; khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các lô đất có ký hiệu VCGT1-VCGT7: Bố trí các công trình vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng; tầng cao tối đa 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa là 25%, khoảng lùi xây

dựng tối thiểu là 6,0m.

d. Các công trình Khu hành chính, chính trị, cơ quan nhà nước

- Các lô đất phía Bắc sông có ký hiệu Q1-Q5: Bố trí các công trình trụ sở làm việc của UBND tỉnh, các Sở, ban ngành của tỉnh và Trung tâm hội nghị triển lãm, dịch vụ công. Tầng cao tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các lô đất phía Bắc sông có ký hiệu Q6-Q13: Bố trí các công trình trụ sở làm việc của các ngành dọc trên địa bàn tỉnh. Tầng cao tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Lô đất có ký hiệu DVKS1: Bố trí công trình dịch vụ khách sạn phục vụ cho khu vực trung tâm hành chính. Tầng cao tối đa 11 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

- Các lô đất phía Nam sông có ký hiệu Q14-Q16: Bố trí các công trình trụ sở làm việc của Tỉnh ủy và các cơ quan Đảng, Đoàn thể. Tầng cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 45%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

* Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất: Có Phụ lục kèm theo.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất:

5.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a. San nền: Tổ chức tôn nền, tạo mặt bằng xây dựng công trình.

* Đối với khu vực phía Bắc Sông:

- Khu vực quy hoạch có địa hình tự nhiên rất thấp, do vậy giải pháp san nền chủ yếu tại khu vực là đắp đất nền xây dựng.

- Đối với các khu vực xây dựng công trình, đường giao thông thì tiến hành đắp đất nền đến cao độ xây dựng công trình theo quy hoạch.

- Tại các khu vực không xây dựng công trình, giải pháp san nền để tránh việc đắp với khối lượng lớn là tận dụng địa hình tự nhiên để tạo thành các hồ nước cảnh quan kết hợp tổ chức công viên, cây xanh, vườn dạo.

* Đối với khu vực phía Nam Sông:

- Giải pháp chính là san gạt cục bộ tạo độ dốc đường và nền, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Tiến hành san tạo mặt phẳng tại vị trí đặt công trình và đảm bảo khớp nối hợp lý giữa công trình và đường giao thông.

- Sử dụng giải pháp san nền tại chỗ, vật liệu san nền dùng vật liệu đất tại chỗ, lấy đất từ khu vực đào để đắp cho khu vực đắp.

- San nền kết hợp với 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.
- Chọn 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 sau khi được thu gom rồi chảy ra sông Đăk Bla.

- Phân lưu vực: Diện tích đất xây dựng khu trung tâm hành chính tập trung mới, tỉnh Kon Tum được chia ra làm 2 lưu vực chính như sau:

- + Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc Sông Đăk Bla có diện tích lưu vực khoảng 100ha. Mạng lưới thoát nước mặt được thiết kế hệ thống cống bê tông ly tâm với kích thước D800-D1800. Chảy dọc các tuyến đường sau đó thoát ra sông Đăk Bla.

- + Lưu vực 2: Khu vực phía Nam sông Đăk Bla có diện tích lưu vực khoảng 150ha. Mạng lưới thoát nước mặt được thiết kế hệ thống cống bê tông ly tâm với kích thước D=800-1000. Chảy dọc theo các tuyến đường sau đó thoát ra suối và sông Đăk Bla.

5.2. Quy hoạch Giao thông:

a. Giải pháp quy hoạch:

- Mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch được tổ chức xây dựng theo dạng ô bàn cờ và vòng cung, lấy các trục đường bao khu dân cư, đường dọc theo các tuyến kênh làm các trục giao thông chính để phát triển hoàn chỉnh mạng lưới giao thông cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu vực Nam và Bắc Sông Đăk Bla được kết nối bởi cầu dây văng bắc qua sông Đăk Bla.

- Đối với khu vực phía Bắc sông Đăk Bla: Tuyến đường bao khu dân cư, tuyến đường chạy dọc sông và hai tuyến đường hai bên trụ sở UBND tỉnh là các tuyến đường chính của khu vực có chức năng kết nối khu vực quy hoạch với các khu chức năng khác của đô thị.

- Đối với khu vực phía Nam sông Đăk Bla: Tuyến đường bao khu dân cư, tuyến đường chạy dọc sông và tuyến đường phía Tây trụ sở Tỉnh ủy là các tuyến đường chính của khu vực có chức năng kết nối khu vực quy hoạch với các khu chức năng khác của đô thị. Phương án quy hoạch giao thông khu vực này được thiết kế với tiêu chí bám sát địa hình, hạn chế san gạt, đảm bảo yêu cầu lưu thông trong khu vực quy hoạch.

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo giao thông thuận tiện nhất trong nội bộ khu vực và giữa các khu với nhau. Đảm bảo tính cơ động với đường giao thông liên khu và tính tiếp cận với đường nội bộ.

- Giao thông tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe tại các công trình, khu vực tập trung đông người như các công trình công cộng, trường học...

b. Lộ giới của các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch:

- Các tuyến giao thông chính:

+ Đường Tỉnh lộ 671: Lộ giới 25,0-28,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 6,5-7,5m, giải phân cách rộng 2,0m).

+ Đường mặt cắt 1-1: Lộ giới 50,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 13,5m, giải phân cách rộng 11,0m).

+ Đường mặt cắt 2-2: Lộ giới 32,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 9,0m, giải phân cách rộng 2,0m).

+ Đường mặt cắt 3-3: Lộ giới 28,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 7,0m, giải phân cách rộng 2,0m).

+ Đường mặt cắt 4-4: Lộ giới 27,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m).

+ Đường mặt cắt 5-5: Lộ giới 25,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 6,5m).

+ Đường mặt cắt A-A: Lộ giới 30,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, giải phân cách rộng 3,0m).

+ Đường mặt cắt B-B: Lộ giới 29,0m (via hè mỗi bên rộng 6,0-9,0m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m).

- Các tuyến giao thông nội bộ có lộ giới từ 7m đến 19,5m.

5.3. Quy hoạch Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước máy của thành phố Kon Tum, được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của đô thị theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Kon Tum xác định.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực được thiết kế là mạng kết hợp mạng vòng và mạng cụt. Sử dụng ống nhựa HDPE và phụ kiện đồng bộ DN200, DN140, DN110 cho các tuyến ống chính, DN90, DN75, DN50 cho các tuyến ống nhánh và được bố trí đi trong hào kỹ thuật.

- Sử dụng ống có đường kính ống DN32mm, DN25mm làm hệ thống phân phối nước đến các hộ gia đình.

- Hệ thống nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trên các tuyến ống chính DN200, DN140, DN110, tại các ngã ba, ngã tư, các công trình công cộng và khu vực đông đúc dân cư, bố trí các họng cấp nước chữa cháy.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn điện: Đấu nối từ các tuyến đường dây 22KV kéo từ trạm biến áp E45 110/22KV KonTum.

b. Mạng lưới và giải pháp quy hoạch cấp điện:

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Sử dụng điện áp 22KV mạng 3 pha 3 dây được thiết kế đi ngầm; cấp trung thế sử dụng cáp bọc, cách điện XLPE.

+ Lưới hạ thế: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, đi ngầm. Kết cấu mạng 3 pha 4 dây, tại các nhóm nhà ở xây dựng các tủ phân phối cấp cho các hộp phân dây và hòm công tơ.

+ Lưới chiếu sáng: Cấp điện áp 380/220V đi ngầm, kết cấu mạng 3pha 4dây, tiết diện cáp chiếu sáng từ 16-25mm²; nguồn điện cho các đèn đường được lấy từ các máy biến áp 22/0,4KV 3 pha.

5.5. Quy hoạch thoát nước bản vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bản:

- Hệ thống thoát nước bản của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn, nước thải từ các hộ gia đình, các công trình công cộng, khu dịch vụ...được xử lý sơ bộ bằng bể lắng và bể tự hoại trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải của khu vực.

- Đối với khu quy hoạch phía Bắc sông: Nước thải được thu gom bằng các tuyến ống DN200, DN315 sau đó đưa về trạm bơm, từ trạm bơm nước thải sẽ được bơm lên đường ống thoát nước thải nằm trên đường Nguyễn Huệ và đưa về trạm xử lý.

- Đối với khu quy hoạch phía Nam: lượng nước thải ở các công trình sẽ được đưa vào hồ gom và thông qua các cống gom được nối vào các tuyến cống nhánh sau đó đưa về tuyến cống chính D400 nằm dọc bờ kè và đầu nối với cống thoát nước thải của khu đô thị phía Nam Sông Đăk Bla.

b. Chất thải rắn sinh hoạt của các khu dân cư và các công trình công cộng, được tiến hành tổ chức bằng các thùng rác công cộng có nắp đậy đặt trên vỉa hè các đường phố và được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố.

6. Giải pháp tái định cư:

- Tổ chức tái định cư tại chỗ, mức đền bù công trình, vật kiến trúc, hoa màu... theo quy định của nhà nước có áp dụng linh hoạt theo từng hoàn cảnh của các hộ dân để xác định mức hỗ trợ phù hợp.

- Đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của dân, các nhà đầu tư thoả thuận với dân để đầu tư xây dựng theo nguyên tắc các bên đều có lợi. Bồi thường hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất đối với trường hợp thu hồi đất ở, đất sản xuất nông nghiệp.

- Tổ chức chuyển đổi ngành nghề, đào tạo, dạy nghề, cập nhật kiến thức để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế trong quá trình đô thị hóa cho lao động của địa phương.

7. 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.

- Trong các lô đất xây dựng đảm bảo xây dựng đúng mật độ xây dựng quy định và tổ chức hệ thống vườn hoa, cây xanh nhằm hạn chế tối thiểu chất ô nhiễm khuếch tán trong môi trường không khí.

- Có biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Có giải pháp bảo vệ và bổ sung diện tích cây xanh, cải thiện điều kiện khí hậu trong các khu dân cư hiện có và tăng cường cây xanh ven các tuyến đường nhằm giảm bụi và tiếng ồn.

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

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

a. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hành chính - chính trị cấp tỉnh.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng các tuyến giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến (*cấp điện, nước, hào kỹ thuật, thoát nước bản...*) các tuyến đường: Tuyến đường bao khu dân cư (*mặt cắt 5-5*), các tuyến đường có mặt cắt 1-1, 3-3, 4-4, các tuyến đường nội bộ khu vực tập trung các công trình hành chính - chính trị...và san nền.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Trạm Y tế, trường học...

b. Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 2. Đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu Trung tâm hành chính mới, dịch vụ thương mại và dân cư tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum, Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả quản lý và tổ chức thực hiện nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

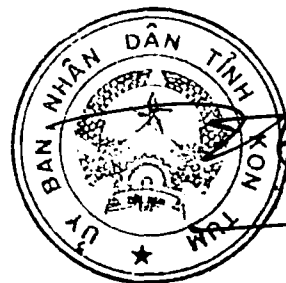
Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu trung tâm hành chính mới tỉnh Kon Tum.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và PTNT;
- Ban quản lý các Dự án 98;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu VT, KTN7.

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



Nguyễn Đức Tuy

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỪNG LÔ ĐẤT
(Kèm theo Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của UBND tỉnh)

A. Khu vực phía Bắc sông Đăk Bla:

1. Quy hoạch sử dụng đất ở:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD đất (lần)
I	Đất ở hiện trạng chính trang						
		HT1	4.174	4	2	100% sau khi trừ khoảng lùi xây dựng	4,0
		HT2	9.450	3	1	80%	2,4
II	Đất nhà ở mật độ cao						
1	Lô số 1	D1	12.679	4	2	100% sau khi trừ khoảng lùi xây dựng	4,0
2	Lô số 2	D2	5.827	4	2		4,0
3	Lô số 3	D3	24.264	4	2		4,0
4	Lô số 4	D4	11.418	4	2		4,0
5	Lô số 5	D5	2.127	4	2		4,0
6	Lô số 6	D6	2.669	4	2		4,0
7	Lô số 7	D7	3.933	4	2		4,0
8	Lô số 8	D8	1.380	4	2		4,0
9	Lô số 9	D9	1.859	4	2		4,0
10	Lô số 10	D10	2.340	4	2		4,0
11	Lô số 11	D11	3.438	4	2		4,0
12	Lô số 12	D12	6.490	4	2		4,0
13	Lô số 13	D13	4.301	4	2		4,0
14	Lô số 14	D14	2.387	4	2		4,0
III	Đất chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ						
1	Lô số 1	DCC1	11.133	11	6	45%	4,95
2	Lô số 2	DCC2	8.361	11	6	45%	4,95
IV	Đất ở nhà biệt thự cao cấp						
1	Lô số 1	BTCC1	3.603	4	3	60%	2,4
2	Lô số 2	BTCC2	7.325	4	3	60%	2,4
3	Lô số 3	BTCC3	4.395	4	3	60%	2,4
4	Lô số 4	BTCC4	1.333	4	3	60%	2,4
5	Lô số 5	BTCC5	2.407	4	3	60%	2,4



6	Lô số 6	BTCC6	1.256	4	3	60%	2,4
7	Lô số 7	BTCC6	1.978	4	3	60%	2,4
8	Lô số 8	BTCC6	8.973	4	3	60%	2,4
9	Lô số 9	BTCC6	4.288	4	3	60%	2,4
V	Đất ở làng đồng bào	DL1					

2. Quy hoạch đất công trình công cộng:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD đất (lần)
1	Công trình công cộng đơn vị ở và giáo dục						
1	Đất công trình giáo dục						
	Trường THPT chuyên Nguyễn Tất Thành (<i>hiện trạng</i>)	GD1	22.088	4	2	40%	1,6
	Trường Trung học cơ sở	GD2	8.613	4	2	40%	1,6
	Trường tiểu học	GD3	6.824	3	2	40%	1,2
	Trường mầm non	GD4	6.049	3	1	40%	1,2
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại						
	Tổ dân phố	CC3	713	2	1	40%	0,8
		CC4	448	2	1	40%	0,8
	Đất hỗn hợp (<i>cây xanh kết hợp dịch vụ, ăn uống, giải trí</i>)	DVCC19	995	2	1	30%	0,6
		DVCC20	1.339	2	1	30%	0,6
3	Trạm y tế	YT1	1.057	3	2	40%	1,2
II	Đất công trình công cộng cấp đô thị						
	Dịch vụ văn phòng, khách sạn, kinh doanh thương mại	DVCC1	21.344	7	5	45%	3,15
		DVCC2	16.909	7	5	45%	3,15
		DVCC3	12.406	7	5	45%	3,15
		DVCC4	3.352	7	5	45%	3,15
		DVCC5	4.455	7	5	45%	3,15
		DVCC6	13.104	7	5	45%	3,15
		DVCC7	12.559	7	5	45%	3,15
		DVCC8	5.511	7	5	45%	3,15
		DVCC9	6.561	7	5	45%	3,15
		DVCC10	6.763	7	5	45%	3,15
		DVCC11	4.154	7	5	45%	3,15
		DVCC12	7.317	7	5	45%	3,15
		DVCC13	6.367	7	5	45%	3,15

	DVCC14	1.950	5	2	45%	2,25
	DVCC15	3.465	5	2	45%	2,25
	DVCC16	2.951	5	2	45%	2,25
	DVCC17	3.980	5	2	45%	2,25
	DVCC18	1.214	5	2	45%	2,25

3. Quy hoạch đất khu hành chính chính trị, cơ quan nhà nước:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD đất (lần)
1	Trụ sở UBND tỉnh và các sở, ban, ngành	Q1	22.026	9	3	45%	4,05
2	Trung tâm hội nghị và triển lãm, dịch vụ công	Q2	44.436	9	7	45%	4,05
3	Các sở, ban, ngành của tỉnh	Q3	4.775	9	7	45%	4,05
		Q4	4.752	9	7	45%	4,05
4	Các sở ban ngành, dịch vụ công	Q5	81.868	9	7	45%	4,05
5	Các công trình ngành dọc	Q6	2.888	9	7	45%	4,05
		Q7	3.215	9	7	45%	4,05
		Q8	2.907	9	7	45%	4,05
		Q9	2.957	9	7	45%	4,05
		Q10	3.360	9	7	45%	4,05
		Q11	3.284	9	7	45%	4,05
		Q12	2.718	9	7	45%	4,05
	Q13	2.825	9	7	45%	4,05	
6	Công trình dịch vụ (<i>khách sạn, nhà hàng,...</i>)	DVKS1	19.247	11	7	45%	4,95
7	Trụ sở cơ quan hành chính dự trữ	QDT	38.835	11	7	45%	4,95
8	Quảng trường	QT	17.043	1	1	5%	0,05

4. Quy hoạch đất cây xanh:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD đất (lần)
1	Cây xanh công viên	CV1	3.699	1	1	5	0,05
2	Khu cây xanh cô thụ, đại mộc	CV2	9.726	1	1	5	0,05

B. Khu vực phía Nam sông Đăk Bla:

1. Quy hoạch sử dụng đất ở:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD Đất (lần)
I	Đất nhà ở mật độ cao						
1	Lô số 1	D15	8.171	4	2	100% sau khi trừ khoảng lùi xây dựng	4,0
2	Lô số 2	D16	8.115	4	2		4,0
3	Lô số 3	D17	3.984	4	2		4,0
4	Lô số 4	D18	3.421	4	2		4,0
5	Lô số 5	D19	17.890	4	2		4,0
6	Lô số 6	D20	7.900	4	2		4,0
II	Đất ở nhà ghép hộ						
1	Lô số 1	GH1	4.569	3	3	80%	2,4
2	Lô số 2	GH2	4.653	3	3	80%	2,4
3	Lô số 3	GH3	9.740	3	3	80%	2,4
4	Lô số 4	GH4	11.279	3	3	80%	2,4
5	Lô số 5	GH5	6.125	3	3	80%	2,4
6	Lô số 6	GH6	11.411	3	3	80%	2,4
7	Lô số 7	GH7	5.017	3	3	80%	2,4
8	Lô số 8	GH8	5.046	3	3	80%	2,4
9	Lô số 9	GH9	3.705	3	3	80%	2,4
10	Lô số 10	GH10	3.573	3	3	80%	2,4
11	Lô số 11	GH11	3.258	3	3	80%	2,4
12	Lô số 12	GH12	3.065	3	3	80%	2,4
13	Lô số 13	GH13	6.795	3	3	80%	2,4
14	Lô số 14	GH14	4.711	3	3	80%	2,4
15	Lô số 15	GH15	2.646	3	3	80%	2,4
16	Lô số 16	GH16	2.735	3	3	80%	2,4
17	Lô số 17	GH17	3.699	3	3	80%	2,4
18	Lô số 18	GH18	9.866	3	3	80%	2,4
III	Đất chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ						
1	Lô số 1	DCC3	9.351	11	6	45%	4,95
2	Lô số 2	DCC4	28.915	11	6	45%	4,95
3	Lô số 3	DCC5	9.677	11	6	45%	4,95
IV	Đất ở nhà biệt thự cao cấp						
1	Lô số 1	BTCC10	5.859	4	3	60%	2,4
2	Lô số 2	BTCC11	3.284	4	3	60%	2,4

3	Lô số 3	BTCC12	5.930	4	3	60%	2,4
4	Lô số 4	BTCC13	6.008	4	3	60%	2,4
V	Đất ở làng đồng bào						
1	Lô số 1	DL1	29.247	2	1	60%	1,2
2	Lô số 2	DL2	8.398	2	1	60%	1,2
3	Lô số 3	DL3	9.002	2	1	60%	1,2
4	Lô số 4	DL4	9.940	2	1	60%	1,2
5	Lô số 5	DL5	4.355	2	1	60%	1,2
6	Lô số 6	DL6	8.895	2	1	60%	1,2
7	Lô số 7	DL7	19.508	2	1	60%	1,2
8	Lô số 8	DL8	13.638	2	1	60%	1,2
9	Lô số 9	DL9	10.906	2	1	60%	1,2

2. Quy hoạch đất công trình công cộng:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD Đất (lần)
I	Đất công trình công cộng đơn vị ở						
1	Đất công trình giáo dục						
	Trường tiểu học Nguyễn Hiền (<i>hiện trạng</i>)	GD5	6.887	3	2	40%	1,2
	Trường mầm non	GD6	4.028	3	1	40%	1,2
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại						
	Hội trường tổ dân phố kết hợp văn hóa thể thao khu ở	CC3	2.491	2	1	40%	0,8
	Nhà Rông văn hóa	CC4	2.165	2	1	25%	0,5
	Đất hỗn hợp (<i>cây xanh kết hợp dịch vụ, ăn uống, giải trí</i>)	DVCC37	1.483	2	1	30%	0,6
		DVCC38	1.121	2	1	30%	0,6
3	Đất công trình Y tế	YT2	4.031	3	2	40%	1,2
II	Đất công trình công cộng cấp đô thị						
1	Dịch vụ khách sạn, thương mại	DVKS2	12.045	9	5	45%	4,05
		DVKS3	12.369	9	5	45%	4,05
2	Tổ hợp khu vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng	VCGT1	35.245	5	2	25%	1,25
		VCGT2	15.822	5	2	25%	1,25
		VCGT3	47.138	5	2	25%	1,25
		VCGT4	212.257	5	2	25%	1,25
		VCGT5	37.758	5	2	25%	1,25
		VCGT6	25.270	5	2	25%	1,25

		VCGT7	44.790	5	2	25%	1,25
3	Dịch vụ văn phòng, Kinh doanh thương mại	DVCC21	19.841	5	2	45%	2,25
		DVCC22	3.209	5	2	45%	2,25
		DVCC23	2.962	5	2	45%	2,25
		DVCC24	2.736	5	2	45%	2,25
		DVCC25	2.671	5	2	45%	2,25
		DVCC26	2.280	5	2	45%	2,25
		DVCC27	2.632	5	2	45%	2,25
		DVCC28	5.969	5	2	45%	2,25
		DVCC29	4.925	5	2	45%	2,25
		DVCC30	3.181	5	2	45%	2,25
		DVCC31	3.340	5	2	45%	2,25
		DVCC32	4.125	5	2	45%	2,25
		DVCC33	5.768	5	2	45%	2,25
		DVCC34	10.586	5	2	45%	2,25
DVCC35	13.009	5	2	45%	2,25		
DVCC36	13.877	5	2	45%	2,25		

3. Quy hoạch đất khu hành chính, chính trị, cơ quan nhà nước:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD Đất (lần)
1	Trụ sở Tỉnh ủy	Q14	27.937	7	3	45%	3,15
2	Trụ sở của các cơ quan Đảng và Đoàn thể	Q15	9.204	7	3	45%	3,15
		Q16	9.483	7	3	45%	3,15

4. Quy hoạch đất cây xanh:

S T T	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	HSSD đất (lần)
1	Cây xanh, công viên	CV3	19.738	1	1	5	0,05
		CV4	12.207	1	1	5	0,05
		CV5	16.363	1	1	5	0,05
		CV6	2.054	1	1	5	0,05
		CV7	2.065	1	1	5	0,05
		CV8	10.428	1	1	5	0,05
		CV9	12.206	1	1	5	0,05
		CV10	16.347	1	1	5	0,05
		CV11	1.919	1	1	5	0,05
		CV12	8.054	1	1	5	0,05