

Số: /QĐ-UBND

Kon Tum, ngày tháng năm

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ gắn với việc phát triển cửa khẩu Hồ Le (Điểm dân cư số 23) xã Ia Đal, huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum**

**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 xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 34/2014/NĐ-CP ngày 29 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ về Quy chế khu vực biên giới đất liền nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 211/TTr-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019, Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch số 316/BC-SXD ngày 13 tháng 12 năm 2019 và Công văn số 1944/SXD-QHKT ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ gắn với việc phát triển cửa khẩu Hồ Le (Điểm dân cư số 23) xã Ia Đal, huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum với các nội dung chủ yếu sau (có đồ án quy hoạch kèm theo):

1. Phạm vi ranh giới, diện tích và tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: Nằm dọc đường tuần tra biên giới, thuộc tiểu khu 760, thôn 8, xã Ia Đal, huyện Ia H'Drai, tỉnh Kon Tum. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc và phía Tây giáp đường tuần tra biên giới;
- Phía Nam: Đường vào Đồn biên phòng Hồ Le (Đồn 703);
- Phía Đông giáp: Đất trồng cây cao su.

b) Diện tích: 145 ha, gồm:

- Diện tích hồ nước tự nhiên và đất quân sự: 50 ha.
- Diện tích lập quy hoạch chi tiết: 95ha.

c) Tính chất:

- Là khu dân cư kết hợp với thương mại dịch vụ tại khu vực biên giới, gắn với việc thành lập và phát triển cửa khẩu Hồ Le.

- Kết hợp với các yếu tố cảnh quan đặc thù, tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan đủ sức thu hút tại khu vực cửa ngõ biên giới phía Tây Nam của huyện Ia H'Drai nói riêng và tỉnh Kon Tum nói chung.

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

a) Về dân số: 2.540 người.

b) Về đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về đất đai</b>		
1	Đối với đất khu ở		
a	Đất xây dựng nhà ở		
-	Đất ở mật độ cao	m <sup>2</sup> /hộ	190
-	Đất ở mật độ thấp	m <sup>2</sup> /hộ	374
b	Đất công trình công cộng phục vụ khu ở		
-	Đất giáo dục ( <i>trường mầm non, tiểu học</i> )	m <sup>2</sup> /người	8,7
-	Đất vườn hoa, cây xanh	m <sup>2</sup> /người	91
-	Đất thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người ha/công trình	5,7 1,4
-	Đất trạm y tế	01 trạm/1.000người m <sup>2</sup> /trạm	3.099
-	Chợ	01 công trình ha/công trình	0,8

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
-	Đất công trình công cộng khác	m <sup>2</sup> /người	3
2	Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất dự kiến xây dựng các công trình khu vực cửa khẩu phụ	ha	22,6
a	Đất cơ quan ( <i>nhà kiểm soát, giám sát, khu làm việc các cơ quan...</i> )	ha	5,5
b	Đất cách ly và kiểm dịch y tế	ha	0,9
c	Kho, bến bãi	ha	4,4
d	Công trình thương mại, dịch vụ cửa khẩu	ha	11,8
<b>II Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật</b>			
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày.đêm	100
2	Cấp điện sinh hoạt	KWh/người/năm	1.000
3	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ngày.đêm	0,9
4	Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	80

### 3. Cơ cấu sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất phạm vi 50ha (*khớp nối với khu vực lập quy hoạch chi tiết*)

TT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Mặt nước, đất ngập lụt	24,4	48,7
2	Đất bán ngập lụt	6,5	13,1
3	Đất quân sự	19,1	38,2
<b>Tổng cộng</b>		<b>50,0</b>	<b>100,0</b>

b) Cơ cấu sử dụng đất phạm vi 95ha (*khu vực lập quy hoạch chi tiết*)

TT	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu vực cửa khẩu</b>	22,6	23,7
1	Đất cơ quan ( <i>nhà kiểm soát, giám sát, khu làm việc các cơ quan...</i> )	5,5	5,8
2	Đất cách ly và kiểm dịch y tế	0,9	0,9
3	Kho, bến bãi	4,4	4,6
3.1	<i>Kho</i>	3,8	4,0
3.2	<i>Bến bãi</i>	0,6	0,6

<b>TT</b>	<b>Danh mục sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỉ lệ (%)</b>
4	Công trình thương mại, dịch vụ cửa khẩu	11,7	12,4
4.1	<i>Chợ biên giới</i>	1,4	1,4
4.2	<i>Công trình thương mại, dịch vụ cửa khẩu</i>	7,2	7,6
4.3	<i>Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ</i>	3,2	3,3
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối	0,05	0,05
<b>II</b>	<b>Khu dân cư</b>	30,8	32,4
1	Đất ở	22,4	23,6
1.1	<i>Đất ở mật độ cao</i>	7,5	7,9
1.2	<i>Đất ở mật độ thấp</i>	14,9	15,6
2	Đất công trình công cộng phục vụ khu ở	5,5	5,8
2.1	<i>Đất công trình giáo dục</i>	2,2	2,3
2.2	<i>Trạm y tế</i>	0,3	0,3
2.3	<i>Sân thể thao</i>	1,4	1,5
2.4	<i>Chợ khu vực</i>	0,8	0,8
2.5	<i>Công trình văn hóa</i>	0,8	0,8
3	Đất công trình thương mại, dịch vụ khu ở	2,9	3,0
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan, công viên</b>	23,2	24,4
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông nội khu, bãi đỗ xe</b>	18,5	19,5
1	Đất giao thông	17,2	18,1
2	Bãi đỗ xe	1,3	1,4
<b>Tổng cộng</b>		<b>95,0</b>	<b>100,0</b>

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: Có Phụ lục kèm theo.

4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kiểm soát không gian cảnh quan.

- Không gian quy hoạch, kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch được tổ chức một cách hợp lý, khai thác tối đa điều kiện địa hình tự nhiên tạo không gian kiến trúc cảnh quan đặc thù để thu hút, hình thành khu dân cư kết hợp với thương mại, dịch vụ tại khu vực biên giới, gắn với việc phát triển cửa khẩu Hồ Le.

- Liên kết giữa các khu chức năng cũng như các công trình thành phần trong các khu chức năng của khu vực lập quy hoạch đảm bảo tạo thành một tổng thể kiến trúc cảnh quan hài hòa, tạo nên sự hấp dẫn và tính đặc trưng cho khu vực cửa khẩu và khu dân cư thương mại biên giới.

- Tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội và công trình xây dựng để tổ chức không gian và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm

mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng; hình thành khu dân cư và thương mại biên giới sinh thái.

- Tổ chức không gian, tầng cao, giải pháp kiến trúc công trình công cộng và dịch vụ, cây xanh, các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn.

- Các yêu cầu về tổ chức không gian bảo vệ cảnh quan khu vực, các quy định khi thiết kế các công trình cụ thể.

## 5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

#### a) San nền

- Khu vực quy hoạch có cao độ nền xây dựng từ 269,10 m đến 280,79 m.

- 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.

- Kết cấu: Sử dụng kết cấu công thoát nước bằng ống 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 thoát chính về các hợp thủy rồi chảy ra sông suối trong khu vực.

- Phân lưu vực: Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân thành 03 lưu vực thoát nước chính:

- + Lưu vực 1: Nằm về phía Đông Nam khu quy hoạch, diện tích khoảng 57,01ha.

- + Lưu vực 2: Nằm về phía Bắc khu quy hoạch, diện tích khoảng 56,04ha.

- + Lưu vực 3: Nằm về phía Tây khu quy hoạch, diện tích khoảng 31,94ha.

### 5.2. Quy hoạch giao thông.

#### a) Chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 19,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m).

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 8,5m (lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 1,5m).

- Mạng lưới giao thông được xây dựng dưới dạng hỗn hợp lấy trục đường đi trung tâm thị trấn Ia H'Drai làm trục xương sống chủ đạo để phát triển mạng lưới giao thông toàn khu, kết nối các khu chức năng với nhau tạo mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

b) Giải pháp kỹ thuật

- Độ dốc ngang mặt đường:  $2,0 \div 3,0\%$ .
- Độ dốc dọc lớn nhất:  $i \leq 4,83\%$ .
- Chiều cao đào đất lớn nhất:  $h = 1,06m$ .
- Chiều cao đắp đất lớn nhất:  $h = 0,45m$ .
- Bán kính bó vỉa:  $R \geq 12m$ .

c) Giao thông tĩnh: Được bố trí tại khu vực bố trí cửa khẩu, khu vực đông dân cư, các công trình tập trung đông người như các công trình công cộng và trường học.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước:  $450 m^3/ngày.đêm$ .

- Nguồn cung cấp nước: Trước mắt sử dụng nguồn nước giếng khoan (*nguồn nước ngầm*) để phục vụ dân cư. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch, cơ quan được giao nhiệm vụ triển khai có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương rà soát các nguồn nước khác để đảm bảo về nguồn cấp nước trong khu vực quy hoạch.

- Xây dựng trạm bơm cấp I và trạm xử lý nước công suất  $450m^3/ngày$ , hệ thống xử lý được đặt tại khu công trình kỹ thuật đầu mối,  $cos +281,7m$ . Sử dụng đài nước cao  $15m$  ( $cos đáy đài +296,7m$ ) để đảm bảo cung cấp nước khi sử dụng mạng lưới cấp nước tự chảy, cung cấp nước đến nhu cầu sử dụng.

- Sử dụng loại ống nhựa HDPE và phụ kiện đồng bộ cho toàn bộ mạng lưới. Các tuyến ống chính sử dụng đường kính DN125, DN110, DN50, các tuyến ống nhánh sử dụng đường kính DN50. Mạng lưới được thiết kế sao cho đi đến từng nhu cầu sử dụng nhưng vẫn đảm bảo tổng chiều dài của mạng lưới là tiết kiệm nhất có thể.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế đi chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt để tiết kiệm chi phí đầu tư. Trên mạng ống cấp nước dọc theo các tuyến giao thông, bố trí các họng lấy nước chữa cháy (*loại trụ nổi*), đảm bảo khoảng cách không vượt quá 300m.

5.4. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu dùng điện: 4.382 KVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ lưới điện quốc gia, cụ thể đầu nối từ đường dây 35KV hiện trạng.

- Lưới điện trung thế: Sử dụng điện áp 35-22KV mạng 3 pha 3 dây được thiết kế đi nổi. Cấp trung thế sử dụng cáp bọc, cách điện XLPE. Sử dụng cách điện tiêu chuẩn 22kV (*cho lưới 22kV*).

- Lưới điện hạ áp: Sử dụng điện áp 380/220V mạng 3 pha 4 dây được thiết kế đi nổi dọc theo hai bên vỉa hè của các tuyến đường giao thông, cột điện bê tông ly tâm khoảng cột trung bình từ 30m đến 50m; cáp hạ thế sử dụng cáp bọc vặn xoắn, cách điện XLPE, tiết diện dây dẫn của các xuất tuyến hạ thế được chọn  $\geq 95\text{mm}^2$ .

- Xây dựng mới 12 trạm biến áp 35-22/0,4KV: Sử dụng loại trạm treo ngoài trời, không có tường rào, máy biến áp đặt trên trụ bê tông ly tâm với giá đỡ bằng thép, vị trí đặt trạm trồng trái thuận lợi cho các xuất tuyến. Bán kính phục vụ trung bình không quá lớn (*500m với xuất tuyến 3 pha, 300m với xuất tuyến 1 pha và các nhánh rẽ*).

#### 5.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

##### a) Thoát nước thải

- Nhu cầu nước thải: 305 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Lưu vực thoát nước: Khu vực quy hoạch được chia làm hai lưu vực:

+ Lưu vực 1: Lượng nước thải của toàn bộ khu vực phía Đông Nam của khu vực quy hoạch, chủ yếu là nước thải sinh hoạt của các hộ dân, sẽ được thu gom bằng các tuyến ống DN 200 và đưa về trạm xử phía Đông Bắc khu quy hoạch.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây Bắc chủ yếu là khu vực công trình công cộng, thương mại dịch vụ. Tổng lượng nước thải của khu vực này khoảng 70m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Lượng nước thải này cũng sẽ được xử lý cục bộ trong từng công trình bằng bể tự hoại cải tiến sau đó nước thải sẽ được thu gom bằng các tuyến cống và đưa về trạm xử lý.

- Trạm xử lý: Công suất dự kiến 305 m<sup>3</sup>/ngày.

- Mạng lưới đường ống: Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các nhà, tại những nơi địa hình bằng phẳng độ dốc cống đặt theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$  (*D là đường kính ống*). Tại những nơi có địa hình dốc lớn thì độ dốc cống đặt bằng độ dốc địa hình. Trên các tuyến ống có bố trí các giếng thăm để kiểm tra và khắc phục khi bị sự cố tắc ống, khoảng cách giữa các giếng thăm không quá 200m.

##### b) Chất thải rắn

- Nhu cầu thu gom chất thải rắn: 2.423 kg/ngày.đêm.

- Thu gom chất thải rắn tại các khu dân cư, các công trình công cộng: Thu gom tất cả các loại rác bằng xe cơ giới đến các điểm đặt thùng rác trên vỉa hè của từng tuyến đường. Khoảng cách các thùng rác tối thiểu 80m.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thành chất vô cơ và hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ được thu gom để tái chế. Chất thải rắn hữu cơ thu gom đưa về trạm trung chuyển và đưa về bãi chôn lấp của xã Ia Đal.

#### 6. 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; phát triển, mở rộng diện tích đất công viên cây xanh; tăng cường công tác chăm sóc cây xanh trong khu vực 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.

#### 7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để 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: Trường mầm non, tiểu học.

- Hạ tầng khu vực cửa khẩu: Các trụ sở của các cơ quan nhà nước phục vụ nhu cầu trước mắt cho việc lưu thông (*hàng hóa, phương tiện...*) giữa hai bên cửa khẩu phụ.

##### b) Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch

- Công trình thuộc khu vực cửa khẩu: Công trình cơ quan nhà nước có liên quan; Trạm cách ly và kiểm dịch y tế; Kho, bến bãi; Công trình thương mại dịch vụ biên giới (*Chợ biên giới, các công trình dịch vụ thương mại*).

- Công trình thuộc khu dân cư: Công trình giáo dục (*trường mầm non, trường tiểu học*); Hội trường văn hóa; Trạm y tế; Chợ; Công trình thể dục thể thao cơ bản; Công viên, vườn hoa cây xanh.

c) Nguồn lực thực hiện: Ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác theo quy định hiện hành.

d) Việc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các dự án, công trình trong vành đai biên giới phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ gắn với việc phát triển cửa khẩu Hồ Le (Điểm dân cư số 23) xã Ia Đal, huyện Ia H’Drai, tỉnh Kon Tum*”.

**Điều 3.** Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ gắn với việc phát triển cửa khẩu Hồ Le (*Điểm dân cư số 23*) xã Ia Đal, huyện Ia H’Drai, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình theo quy định.



1. Giao Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện huyện Ia H'Drai tổ chức quản lý thực hiện nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 4.** Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- VP UBND tỉnh (CVP, PVP<sub>HTKT</sub>);
- Lưu: VT, HTKT4.

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

**Nguyễn Hữu Tháp**