

Kon Tum, ngày tháng năm

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND
ngày tháng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh)

**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 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 Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 12 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 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.

2. Phân công quản lý thực hiện

Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan quản lý việc xây dựng theo đúng 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 Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong 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 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 tỉnh 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: 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: 145ha, gồm:

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

2. 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.

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:

a) Khu vực cửa khẩu phụ: Tổng diện tích khoảng 22,6ha, chiếm khoảng 23,7% diện tích đất khu vực quy hoạch, trong đó bao gồm:

- Đất công trình cơ quan (*nhà kiểm soát, giám sát, khu làm việc các cơ quan...*): Diện tích 5,5ha, chiếm khoảng 5,8% diện tích đất khu vực quy hoạch. Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 04 tầng.

- Đất công trình xây dựng kho, bến bãi: Diện tích khoảng 4,4ha, chiếm khoảng 4,6% diện tích đất khu vực quy hoạch.

+ Kho: Tổng diện tích khoảng 3,8ha, chiếm khoảng 4,0%. Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 55%, tầng cao không quá 03 tầng.

+ Bến bãi: Tổng diện tích khoảng 0,6ha, chiếm khoảng 0,6%.

- Đất cách ly và kiểm dịch y tế: Diện tích khoảng 0,9ha, chiếm khoảng 0,9% diện tích đất khu vực quy hoạch. Mật độ xây dựng khống chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 02 tầng.

- Đất công trình thương mại dịch vụ cửa khẩu: Tổng diện tích khoảng 11,7ha, chiếm khoảng 12,4% diện tích đất khu vực quy hoạch, gồm:

+ Chợ biên giới: Diện tích khoảng 1,4ha, chiếm khoảng 1,4%. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 05 tầng.

+ Công trình thương mại, dịch vụ cửa khẩu: Tổng diện tích khoảng 7,2ha, chiếm khoảng 7,6%. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 05 tầng.

+ Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 3,2ha, chiếm khoảng 3,3%. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 55%, tầng cao không quá 05 tầng.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối: 0,05ha, chiếm khoảng 0,05% diện tích đất khu vực quy hoạch.

b) Khu dân cư: Tổng diện tích khoảng 30,8ha, chiếm khoảng 32,4% diện tích đất khu vực quy hoạch, trong đó bao gồm:

- Đất ở: Diện tích 22,5ha, chiếm khoảng 23,6% diện tích đất khu vực quy hoạch.

+ Đất ở mật độ cao: Tổng diện tích khoảng 7,5ha, chiếm khoảng 7,9%. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 75%, tầng cao không quá 04 tầng.

+ Đất ở mật độ thấp: Tổng diện tích khoảng 14,9ha, chiếm khoảng 15,6%. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 55%, tầng cao không quá 04 tầng.

- Đất công trình công cộng phục vụ khu ở: Tổng diện tích khoảng 5,5ha, chiếm khoảng 5,8% diện tích đất khu vực quy hoạch; Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 03 tầng, trong đó bao gồm:

+ Công trình giáo dục (*trường mầm non, trường tiểu học*): Tổng diện tích 2,2ha, chiếm khoảng 2,3%.

+ Trạm y tế: Diện tích 0,3ha, chiếm khoảng 0,3%.

+ Sân thể thao cơ bản: Diện tích 1,4ha, chiếm khoảng 1,5%.

+ Chợ khu vực: Diện tích 0,8ha, chiếm khoảng 0,8%.

+ Công trình văn hóa: Diện tích 0,8ha, chiếm khoảng 0,8% .

- Đất công trình thương mại, dịch vụ khu ở: Tổng diện tích 2,9ha, chiếm khoảng 3,0% diện tích đất khu vực quy hoạch. Mật độ xây dựng không chế không vượt quá 40%, tầng cao không quá 05 tầng

c) Đất công viên, cây xanh cảnh quan: Tổng diện tích khoảng 23,2ha, chiếm khoảng 24,4% diện tích đất khu vực quy hoạch.

d) Đất giao thông, bãi đỗ xe: Tổng diện tích 18,5ha, chiếm khoảng 19,5% diện tích đất khu vực quy hoạch.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 17,2ha, chiếm khoảng 18,1%.
- Bãi đỗ xe: Diện tích khoảng 1,3ha, chiếm khoảng 1,4%.

2. Quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng: Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch.

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 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, gắn 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. Trong khuôn viên xây dựng có chỗ để xe phù hợp với quy mô khu đất. Đối với công trình cao tầng phải tổ chức thiết kế tầng hầm theo quy định.

3. Về quản lý kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan đối với các trục đường chính, điểm nhấn, không gian mở

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính điểm nhấn, không gian mở (*công trình biểu tượng, biểu trưng*) 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 3,6m đến 4,2m (*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

- 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*).

2. Chỉ giới xây dựng

a) Tuyến đường mặt cắt 1-1

- Đối với các công trình cơ quan: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6m. Riêng lô đất Q2 xây dựng trạm kiểm soát liên hợp có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình ở kết hợp thương mại dịch vụ: Khoảng lùi từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 1,5m.

- Đối với công trình chợ biên giới, thương mại dịch vụ: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6,0m.

- Công trình cách ly và kiểm dịch y tế cửa khẩu: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6,0m.

b) Các tuyến đường quy hoạch còn lại (*mặt cắt 2-2, mặt cắt 3-3*)

- Đối với các công trình nhà ở mật độ cao: Khoảng lùi từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 1,5m.

- Đối với các công trình nhà ở mật độ thấp: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6,0m.

- Đối với các công trình cộng phục vụ khu ở (*công trình giáo dục, chợ, văn hóa, thể thao*): Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6m.

- Công trình thương mại dịch vụ khu ở: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ đến công trình là 6m.

- Đối với khu công viên cây xanh trên các tuyến đường này chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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, buru 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 của 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 tháng 4 năm 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 công thoát nước chung của đô thị.

- Trong lúc hệ thống công thoát nước chung của đô thị chưa được đầu tư xây dựng, nước thải 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.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. 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 huyện Ia H'Drai:

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng 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.

- Theo dõi, tổng hợp các vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định (*thông qua Sở Xây dựng để tham mưu, đề xuất*).

3. Sở Xây dựng căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn và phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Ia H'Drai trong quá trình quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được duyệt.

Điều 13. 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 huyện Ia H'Drai để được đề được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết. Các thay đổi có liên quan đến Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh 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./.

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

Nguyễn Hữu Tháp