

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Kon Tum, ngày tháng năm

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu I, tỷ lệ 1/500 - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức  
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của  
Chính phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
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;*

*Căn cứ Quyết định số 225/QĐ-TTg ngày 08 tháng 02 năm 2007 của Thủ  
tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu  
kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y;*

*Căn cứ Quyết định số 1146/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2011 của  
Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu I, tỷ lệ  
1/2.000 - Khu Kinh tế cửa Khẩu Quốc tế Bờ Y;*

*Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 54/TTr-BQLKKT  
ngày 30 tháng 12 năm 2020 và Báo cáo kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch số  
281/BC-SXD ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Xây dựng.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu I, tỷ lệ 1/500 - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum với các nội dung chủ yếu như sau (có hồ sơ Đồ án quy hoạch kèm theo):

## 1. Phạm vi ranh giới, diện tích và tính chất

a) Phạm vi ranh giới: Nằm trên địa bàn xã Pờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, ranh giới được xác định:

- Phía Bắc: Giáp đường từ Trạm Kiểm soát liên hợp đi đường NT18 thuộc xã Pờ Y;

- Phía Đông: Giáp đường NT18 (*NT 10 theo quy hoạch chung*) đoạn thuộc xã Pờ Y và Đồn Biên phòng 677;

- Phía Nam: Giáp đường D8, tụ thủy và đồi cao;

- Phía Tây: Giáp đường biên giới Việt Nam - Lào, cách đường tuần tra biên giới khoảng 100m về phía Tây.

b) Quy mô diện tích: 245ha.

### c) Tính chất

- Là trung tâm chuyên ngành dịch vụ mậu biên và kiểm soát cửa khẩu;

- Đầu mối giao lưu và hợp tác quốc tế;

- Khu đô thị, trung tâm thương mại cửa khẩu, khu miễn thuế, kho ngoại quan, kho chứa hàng, dịch vụ logistics, ... kết hợp du lịch, giải trí và nghỉ dưỡng;

- Là điểm nhấn không gian, kiến trúc.

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

a) Chỉ tiêu về dân số: 3.000 người.

b) Chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên chỉ tiêu	Chỉ tiêu sử dụng công trình		Chỉ tiêu sử dụng đất	
		Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>				
1	Đất ở				
a	Đất ở biệt thự (mật độ thấp)	m <sup>2</sup> /hộ	≥ 400	m <sup>2</sup> /người	162
b	Đất ở mật độ cao				
-	Nhà ở liền kề	m <sup>2</sup> /hộ	≥ 350	m <sup>2</sup> /người	103
-	Nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> /hộ	≥ 120	m <sup>2</sup> /người	45
2	Đất dịch vụ - công cộng	m <sup>2</sup> /người	34		
3	Đất cây xanh công viên	m <sup>2</sup> /người	39		
4	Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	125		
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội</b>				
1	Giáo dục				
-	Trường mầm non	Chỗ/1.000 người	50	m <sup>2</sup> /chỗ	60,0

TT	Tên chỉ tiêu	Chỉ tiêu sử dụng công trình		Chỉ tiêu sử dụng đất	
		Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
-	Trường tiểu học, trung học cơ sở	Chỗ/1.000 người	65	m <sup>2</sup> /chỗ	41,6
2	Hội trường khu dân cư	Công trình/ khối phố	3	ha/công trình	0,2-0,4
<b>III</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>Đơn vị</b>		<b>Chỉ tiêu</b>	
1	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/người		100-120	
-	<i>Nhà trẻ, mẫu giáo</i>	<i>lít/người/ngày.đêm</i>		<i>100</i>	
-	<i>Công trình công cộng</i>	<i>lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.đêm</i>		<i>2</i>	
-	<i>Cơ quan</i>	<i>lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.đêm</i>		<i>2</i>	
2	Chỉ tiêu cấp điện	kWh/người/năm		1.500	
a	Cơ quan, công cộng dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn		30	
b	Nhà ở				
-	<i>Mật độ cao</i>	<i>KW/hộ</i>		<i>3</i>	
-	<i>Mật độ thấp</i>	<i>KW/hộ</i>		<i>5</i>	
3	Chỉ tiêu thoát nước sinh hoạt	lít/ngày.đêm		100	
4	Chỉ tiêu chất thải rắn	Kg/người/ngày.đêm		0,8	

### 3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất

#### a) Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	225.109	9,19
-	<i>Nhà ở biệt thự</i>	29.908	
-	<i>Nhà ở liền kề</i>	119.386	
-	<i>Nhà ở liền kề kết hợp thương mại</i>	75.815	
2	Đất dịch vụ - công cộng	101.971	4,16
-	<i>Đất giáo dục</i>	24.176	
-	<i>Đất văn hóa - thể dục thể thao</i>	28.439	
-	<i>Đất thương mại (chợ)</i>	15.163	
-	<i>Đất dịch vụ - công cộng khác</i>	34.193	
3	Đất cây xanh công viên	118.568	4,84
4	Đất cơ quan, văn phòng đại diện	43.054	1,76
5	Đất thương mại dịch vụ	621.263	25,36
6	Đất giao thông	377.457	15,41
-	<i>Đường giao thông</i>	346.249	
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	31.208	

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
7	Đất kho tàng bến bãi	53.600	2,19
8	Đất cây xanh khác ( <i>cách ly, đồi núi, ...</i> )	275.570	11,25
9	Đất mặt nước	<b>262.105</b>	10,70
10	Đất dự án du lịch	<b>346.924</b>	14,16
11	Đất quốc phòng	<b>2.358</b>	0,10
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	<b>2.2021</b>	0,90
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.450.000</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 thiết kế đô thị

Theo đặc điểm địa hình và hệ thống giao thông đối ngoại, toàn bộ khu quy hoạch cơ bản được chia làm các khu vực chính như sau:

##### a) Khu trung tâm:

Đường Ngọc Hồi - Dốc Muối được quy hoạch thành đường 2 chiều là tuyến đường trục trung tâm của Khu I. Hai bên đường trục trung tâm bố trí các cơ quan quản lý khu cửa khẩu kết hợp công trình thương mại dịch vụ, góp phần làm cho tuyến đường trục chính nhộn nhịp, sầm uất.

Khu đồi phía sau đến trục đường D1 bố trí nhà ở liên kế, các công trình công cộng phục vụ dân cư trạm y tế, trường học, nhà văn hóa... và một số lô đất là các công trình thương mại dịch vụ.

##### b) Khu thương mại dịch vụ - công nghiệp:

Được xác định là cửa ngõ giao lưu kinh tế cửa khẩu Việt Nam - Lào, bao gồm: quốc môn, khu phi thuế quan, chợ biên giới, kho nhập và bãi đỗ xe hỗ trợ kho nhập hàng hóa, các công trình thương mại dịch vụ. Ở đây không bố trí đất ở, chỉ bố trí công trình có liên quan đến quản lý biên giới cửa khẩu. Nhà quản lý cửa khẩu, khu vực kho bãi phi thuế quan, cửa hàng bách hoá, điện máy tổng hợp phi thuế quan... cơ quan quản lý thuế quan và công an biên phòng, quân đội.

c) Khu trung tâm dịch vụ tài chính - nhà ở - văn hóa thể thao: Được phát triển lên phía Bắc từ đường D1 đến đường N5, với chức năng thương mại - dịch vụ kết hợp khu ở.

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ gồm có: Trung tâm tài chính, trung tâm thông tin thương mại, trung tâm giao dịch chứng khoán, trung tâm hội chợ triển lãm, trung tâm giao lưu văn hóa - thể thao.

- Khu ở được xây dựng trên nền đất dốc tự nhiên, gồm có: nhà ở liên kế có vườn, nhà vườn.

- Trung tâm khu ở gồm có: siêu thị, trung tâm y tế, trường học, trung tâm văn hóa - thể dục thể thao.

- Trung tâm nhóm ở bao gồm: mẫu giáo, hội trường tổ dân phố, công trình dịch vụ ăn uống giải khát.

d) Khu các dự án du lịch: Hình thành 03 dự án trên cơ sở khai thác quỹ đất không thuận lợi cho việc xây dựng khu dân cư.

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

### a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- 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.

- Trên cơ sở cao độ của đường Ngọc Hồi - Dốc Muối, đường NT18, đường N5 và các tuyến giao thông hiện có D1, D4...; căn cứ vào độ cao hiện trạng của khu vực quy hoạch, công tác thiết kế san nền phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật; hướng thoát nước chính về phía Đông của khu quy hoạch.

### b) Mạng lưới thoát nước mưa

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong từng lô đất với cao độ khống chế của các tuyến đường giao thông theo quy hoạch.

- Tạo hướng dốc địa hình thuận lợi cho việc tổ chức hướng thoát nước mưa và nước thải.

- Khai thác tối đa mặt bằng và diện tích đất để tạo quỹ đất xây dựng, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy. Có giải pháp để toàn bộ nước mặt thoát về hướng khác, không cho nước thoát chảy về hồ Lạc Long Quân để bảo vệ nguồn nước mặt cấp cho Nhà máy nước.

### c) Quy hoạch giao thông

- Đường giao thông thiết kế theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hệ thống giao thông được thiết kế hợp lý từ đường Ngọc Hồi - Dốc Muối, đường N5 và các tuyến giao thông hiện có.

- Trên cơ sở các tuyến giao thông nội bộ đã được đầu tư. Các tuyến đường mới được tổ chức hướng chính theo trục Bắc - Nam và hướng Đông - Tây.

### d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Được lấy từ nguồn nước mặt của hồ Lạc Long Quân

- Hệ thống cấp nước: Nhà máy nước lấy nước từ hồ Lạc Long Quân Sau khi xử lý, nước được cấp đến từng lô đất qua mạng lưới đường ống phân phối nước.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp với mạng cụt (*mạng lưới vòng sử dụng cho các tuyến ống phân phối, mạng lưới cụt áp dụng cho các tuyến dịch vụ*), đảm bảo nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình.

#### đ) Quy hoạch thoát nước thải

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 1.140 m<sup>3</sup>/ngày.đêm tại khu vực phía Đông Nam của Khu quy hoạch.

- Nước thải phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt sẽ được thiết kế tách riêng với mạng thoát nước mưa. Nước từ các khu vực sẽ được tập trung về trạm xử lý thông qua mạng lưới đường ống và hố ga thăm tại các vị trí cần thiết theo quy định.

- Nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép và thoát ra suối ở phía Đông của khu quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống cống ngầm dẫn về Trạm xử lý nước thải, sau xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định được xả ra các suối ở phía Đông khu quy hoạch.

#### e) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: lấy từ tuyến đường dây 22 kV-2AC 185mm<sup>2</sup> dẫn từ trạm biến thế 110/35/22 kV tới Khu I, đường dây này cấp nguồn cho toàn bộ Khu I.

- Hệ thống điện hạ thế 0,4kV lấy nguồn từ các trạm biến áp khu vực, đối với các khu nhà liền kề, khu nhà vườn, nguồn điện hạ thế được lấy thông qua các tủ điện hạ thế 0,4kV - 3 pha - 4 dây 100A đặt trên vỉa hè các dãy nhà.

- Đối với các cơ quan, công sở, trường học... nguồn điện hạ thế được lấy trực tiếp từ các trạm biến áp riêng của khu đó.

#### g) Quy hoạch chất thải rắn

- Nhu cầu thu gom chất thải rắn: 3,15 tấn /ngày.đêm.

- Chất thải trong các thùng chứa được xe thu gom. Rác sau đó được xe chở rác chuyên dụng thu gom và chở về khu xử lý chất thải rắn xác định trong Quy hoạch chung phía Tây Bắc thuộc địa phận xã Đăk Sứ.

#### 6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Việc thực hiện theo quy hoạch phải đồng bộ với việc thực thi các biện pháp, giải pháp kỹ thuật môi trường. Đảm bảo phát triển sản xuất, xây dựng trong vùng phù hợp với phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an toàn môi trường, hướng tới phát triển bền vững theo quy định.

- Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án được thực hiện đồng bộ trong các giai đoạn chuẩn bị, xây dựng và đưa vào hoạt động.

- Thực hiện các biện pháp kiểm soát ô nhiễm và nội dung chương trình giám sát môi trường theo quy định hiện hành.

#### 7. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

##### a) Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Cấm mốc giới quy hoạch.
- Đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật:
  - + Chuẩn bị kỹ thuật (*san nền, thoát nước*).
  - + Đầu tư các tuyến đường giao thông.
  - + Đầu tư hệ thống cấp điện, cấp nước.
- Các công trình thuộc khu hành chính, thương mại - dịch vụ.

b) Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn của nhà đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu I, tỷ lệ 1/500 - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y*”.

**Điều 3.** Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu I, tỷ lệ 1/500 - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

- Giao Ban quản lý Khu kinh tế:

+ Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch.

+ Triển khai thực hiện việc cấm mốc giới quy hoạch; tổ chức quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành.

- Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và các cơ quan liên quan quản lý thực hiện nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định.

**Điều 4.** Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Hữu Tháp**