

Số: 1408/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày 29 tháng 12 năm 2011



QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu - Khu II, III
(tỷ lệ 1/2.000), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y

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 số 30/2009/QHH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 225/QĐ-TTg ngày 08/02/2007 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;
Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 145/TTr-BQLKKT ngày 28/12/2011 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu - Khu II, III (tỷ lệ 1/2000) - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 188/BC-SXD ngày 28/12/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu - Khu II, III (tỷ lệ 1/2000) - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y do Ban quản lý Khu kinh tế trình (Công ty Cổ phần Thương mại công nghệ và xây dựng lập) với các nội dung chủ yếu như sau (có đồ án quy hoạch, thuyết minh, bản vẽ quy hoạch kèm theo):

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu - Khu II, III (tỷ lệ 1/2.000), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, tỉnh Kon Tum.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Vị trí Khu II, III - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y nằm trên địa bàn của xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Ranh giới quy hoạch cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Khu I và Công viên rừng thành phố.
- Phía Đông giáp đô thị Tây Bờ Y và Trung tâm thương mại quốc tế.
- Phía Nam giáp vùng trồng hoa, khu cho người nước ngoài và khu đất ở nông thôn.

- Phía Tây giáp khu đất sản xuất lâm nghiệp có xen canh nông nghiệp và đất rừng phòng hộ.

2.2. Diện tích: Khoảng 930 ha, trong đó:

- Phần điều chỉnh: 300 ha.

- Phần mở rộng: 630 ha.

2.3 Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Quy hoạch Khu II, III thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y đáp ứng các tiêu chí của đô thị loại II. Trở thành khu đô thị hiện đại, nơi các doanh nghiệp đặt văn phòng đại diện, trung tâm dịch vụ và giải trí vùng, trung tâm văn hóa, đồng thời là Trung tâm công nghiệp tập trung quy mô nhỏ và ít độc hại phục vụ cho xuất khẩu của khu vực ngã ba biên giới ba nước Đông Dương.

- Điều chỉnh khu vực đã lập quy hoạch và xác định cơ cấu chức năng sử dụng đất cho khu vực mở rộng với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể cho từng lô đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đảm bảo khớp nối với hệ thống chung trong khu vực, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng.

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

3.1. Dân số dự kiến: Tổng dân số của Khu II, III đến năm 2025 là 13.000 người.

3.2. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật - xã hội:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Dân số		
	Dân số trong khu vực thiết kế	người	13.000
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	65
a	Đất ở		
	- Đất ở nhà liên kế có vườn	m ² đất/hộ	200 - 300
	- Đất ở nhà vườn	m ² đất/hộ	500 - 600
	- Đất ở nhà cao tầng	m ² /người	30
b	Công trình công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	8,77
2.2	Mật độ xây dựng		
	- Đất ở nhà liên kế có sân vườn	%	50
	- Đất ở nhà vườn	%	30
	- Đất ở nhà cao tầng	%	35
	- Công trình dịch vụ công cộng	%	30
	- Công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại kết hợp ở	%	40
	- Công trình cơ quan, doanh nghiệp	%	40
3	Hạ tầng xã hội		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50
		m ² đất/chỗ học	15-20

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
3.2	Trường tiểu học	cháu/1000 dân	65
		m ² đất/chỗ học	15-25
3.3	Trường trung học cơ sở	cháu/1000 dân	55
		m ² đất/chỗ học	15-25
4	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông khu vực	%	16
4.2	Tỷ lệ đất giao thông nội bộ	%	9
4.3	Tỷ lệ đất giao thông tỉnh (<i>bãi đỗ xe</i>)	%	0,32
4.4	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	100-120
4.5	Cấp nước cơ quan, trường học, công trình công cộng.	l/ng-ngđ	20-40
4.6	Cấp nước cho các khu công nghiệp	m ³ /ha-ngđ	40
4.7	Thoát nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	100-120
4.8	Thoát nước cơ quan, trường học, công trình công cộng.	l/ng-ngđ	20-40
4.9	Rác thải	kg/ng-ngđ	1,0
4.10	Cấp điện sinh hoạt	kW/ng	0,5
4.11	Cấp điện công trình công cộng dịch vụ, thương mại	kW/ng	0,175
4.12	Cấp điện cho sản xuất công nghiệp	kW/Ha	200

4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	6,3	0,7
2	Đất giáo dục	5,0	0,5
3	Đất thương mại dịch vụ	7,1	0,8
4	Đất doanh nghiệp	51,2	5,5
5	Đất hỗn hợp	19,7	2,1
6	Đất công nghiệp	16,2	1,7
7	Đất quân sự	20,2	2,2
8	Đất quốc phòng	49,7	5,3
9	Đất cây xanh – công viên khu ở	44,4	4,8
10	Đất ở	74,4	8,0
	<i>Đất ở nhà cao tầng</i>	5,3	0,6
	<i>Đất ở nhà liền kề có vườn</i>	15,6	1,7
	<i>Đất ở nhà vườn</i>	53,5	5,8
11	Đất trung tâm giải trí vùng kết hợp công viên - cây xanh - mặt nước.	483,0	51,9

12	Đất giao thông khu vực	150,4	16,2
13	Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	2,4	0,3
	Tổng cộng	930	100

5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô phố:

5.1. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, cảnh quan:

a. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

- Xây dựng công trình cao từ 03 - 04 tầng, hình thức kiến trúc sử dụng mái dốc truyền thống kết hợp dây chuyền sử dụng, công nghệ tiên tiến. Tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại trung tâm đô thị.

b. Tại các khu ở:

- Đối với nhà ở xây mới (nhà liên kế có vườn, nhà vườn): Công trình cao không quá 03 tầng, tầng 1 có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ.

- Đối với công trình cao 5 tầng (nhà ở cao tầng), khuyến khích có 1 tầng hầm để xe.

c. Các khu cây xanh công viên:

Tổ chức kết hợp mạng đường nội bộ bố trí vườn hoa ở trung tâm các nhóm nhà ở tạo môi trường cảnh quan và kết nối với các dải cây xanh dọc các trục đường, khu cây xanh và thể dục thể thao khu vực tạo thành hệ thống liên hoàn.

5.2. Các trục không gian chính:

- Quốc lộ 40 hiện tại là trục đường chính đô thị, nối các khu chức năng của đô thị như công trình cơ quan hành chính, chính trị, văn hoá giáo dục, cơ quan văn phòng đại diện doanh nghiệp là điểm nhấn không gian đô thị xen kẽ với các khu ở dọc đường, tương xứng với quy mô của một tuyến đường lớn sẽ hình thành trong tương lai.

- Các trục dọc vuông góc với trục đường chính đô thị bố trí các công trình công cộng và các công trình văn hoá thể dục thể thao, kết hợp với một khu vực dân cư tham gia hoạt động kinh doanh sẽ là trục không gian quan trọng của đô thị trong tương lai.

5.3. Các điểm nhấn không gian đô thị:

- Điểm nhấn không gian: Tổ hợp công trình nhà ở cao tầng cửa ngõ phía Đông đô thị tiếp giáp đô thị Tây Bờ Y, tổ hợp công trình hỗn hợp nằm trên trục đường N2, không gian công trình cơ quan văn phòng đại diện các doanh nghiệp nằm trên Quốc lộ 40 mới và Quốc lộ 18. Đây là các không gian đặt tại các vị trí có tầm ảnh hưởng đến không gian toàn đô thị.

- Tượng đài trung tâm: Đặt tại khu vực quảng trường và khu vực trước trung tâm thương mại, biểu trưng cho sức sống trẻ trung, sáng tạo và vươn lên của Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y.

- Ngoài ra xây dựng hệ thống các biểu tượng, tượng đài nhỏ tại các khu vực thu hút sự chú ý như nút giao thông, các khu công viên, cây xanh, sân chơi.

6. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

6.1. San nền:

Giải pháp san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, san nền theo từng lô đất. Cao độ san nền thấp nhất căn cứ vào quy hoạch chung và cao hơn cốt ngấp trong khu vực (652,00m). Cao độ tại các vị trí đầu nổi được lấy theo quy hoạch chung và điều chỉnh cục bộ tại các vị trí đã có dự án.

6.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước bẩn.

- Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước D600; D800; D1000; D1200; D1500, chảy ra các suối hoặc hồ hiện có. Toàn bộ nước mưa tại khu II được thu gom và đổ vào suối Đăk Hniêng. Toàn bộ nước mưa tại khu III được đổ vào hồ Đăk Hniêng.

- Sử dụng cống tròn Bê tông cốt thép bố trí bên vỉa hè các tuyến đường và cách mép đường khoảng 1,5m.

6.3. Giao thông:

Do địa hình có độ dốc ngang lớn, nên các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch chủ yếu được tính tuyến theo hướng Đông - Tây, bám theo đường đồng mức địa hình nhằm khai thác các dải đất dọc 2 bên các tuyến đường ở phía Bắc hồ Đăk Hniêng.

Bảng thống kê mặt cắt một số tuyến đường giao thông chính

STT	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài tuyến (m)
I- Đường giao thông đối ngoại			
1	1-1	44 (7,5+10,5+8+10,5+7,5)	3.009,92
2	2-2	74 (7+7,5+8+10,5+8+10,5+8+7,5+7)	7.814,75
II- Đường trục chính đô thị			
3	4-4	24 (5+14+5)	13.005,87
4	5-5	28 (6,5+15+6,5)	970,63
5	6-6	29 (5+7+5+7+5)	2.579,31
6	7-7	36 (5+11,5+3+11,5+5)	440,47

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu II và khu III, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y được lấy một phần từ trạm xử lý nước sạch lấy từ trạm xử lý nước mặt hồ Lạc Long Quân và một phần từ trạm cấp nước số 1 đặt tại khu đô thị phía Nam lấy nước từ hồ Sa Loong và tương lai bổ sung nước ngầm để xử lý.

- Đường ống cấp nước của khu II, khu III là đường ống cấp nước kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy dọc theo các trục đường.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư và dọc đường giao thông thuận tiện cho việc lấy nước khi có cháy. Các họng cứu hỏa được đầu nối với

đường ống cấp nước có đường kính D100 và khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng 100-150m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu II, III được lấy từ trạm biến áp 110kV/22kV có công suất khoảng 45 MVA tại trạm cấp cho khu công nghiệp. Nguồn điện cấp cho các hộ tiêu thụ trong khu II, III có điện áp 22kV, xuất tuyến từ trạm 110kV nằm trong khu công nghiệp.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng, không đi chung với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong mỗi hạng mục công trình sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải thông qua các hố ga thu gom. Toàn bộ nước thải được tập trung về trạm xử lý nước thải bằng công nghệ D300. Nước thải cần xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN 6772:2000 trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực. Riêng hệ thống nước thải công nghiệp cần phải xử lý trong khu công nghiệp trước khi đổ vào hệ thống xử lý nước thải khu vực.

6.7. Quy hoạch thu gom, quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ (kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...) và chất thải rắn hữu cơ (thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...).

- Bố trí các thùng thu gom chất thải rắn bằng nhựa có nắp đậy tại các khu vực dọc tuyến đường giao thông chính, tại các vị trí xung quanh sân vận động... với cự ly nhỏ hơn 100m. Rác được xe chở rác chuyên dụng thu gom và chở về khu xử lý chất thải rắn số 2 được xác định theo quy hoạch chung tại phía Tây Bắc thuộc địa phận xã Đăk Sủ.

6.8. Giải pháp thiết kế hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc do ngành Bưu chính - Viễn thông tỉnh Kon Tum xây dựng dịch vụ thông tin liên lạc cung cấp. Dự kiến bố trí 2 tổng đài điện thoại, mạng đường cáp quang và hộp nối.

7. Các giải pháp tổ chức tái định canh, định cư:

Thực hiện dự án từng phần theo quy hoạch, ưu tiên chỗ ở cho nhân dân trong khu vực quy hoạch.

Tổ chức chuyển đổi ngành nghề, tổ chức các lớp đào tạo ngành nghề tại chỗ đối với lao động chuyển đổi ngành nghề tại địa phương.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

8.1. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:

Không sử dụng các phương tiện chuyên chở đất đá quá cũ và không chở nguyên vật liệu rời quá đầy, quá tải và phải có bạt che phủ trong quá trình vận chuyển.

Xe vận chuyển đất đá trước khi ra khỏi công trường cần rửa sạch đất, cát... bám xung quanh, tránh phát tán bụi tại các tuyến đường vận chuyển, dẫn đến tình trạng ô nhiễm trên các tuyến đường hoạt động.

Tưới nước bề mặt đất ở những khu vực thi công, trên các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu để giảm bụi.

Khuyến khích sử dụng xe vận chuyển có thùng kín nhằm tránh phát tán bụi ra môi trường và tránh tình trạng chở vượt tải trọng của xe.

8.2. Các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, rung động:

Kiểm tra mức ồn của phương tiện giao thông vận tải, thiết bị và máy móc thi công, nếu mức ồn lớn hơn giới hạn cho phép thì phải lắp các thiết bị giảm âm; không sử dụng các máy móc có mức ồn quá lớn; tránh thi công vào giờ nghỉ: Buổi trưa, ban đêm và cần trồng thêm cây xanh.

8.3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nước:

Các tuyến thoát nước mưa, nước thải thi công được thực hiện phù hợp với quy hoạch thoát nước của Dự án nói riêng, cũng như của Khu trung tâm hành chính nói chung.

Không tập trung các loại nguyên nhiên vật liệu gấn, cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát rò rỉ vào đường thoát thải.

Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.

Hạn chế triển khai thi công vào mùa mưa, bão.

Bố trí các nhà vệ sinh lưu động phục vụ nhu cầu sinh hoạt của công nhân tại công trường xây dựng.

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

Nhà nước đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, hạ tầng xã hội thiết yếu, những công trình do nhà nước quản lý, công trình phúc lợi và công trình công cộng không kinh doanh.

Các tổ chức, thành phần kinh tế, cá nhân đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, công trình kinh tế, công trình dịch vụ, thương mại,... và một số công trình giáo dục, y tế.

Để việc đầu tư xây dựng có thể tiến hành theo hình thức cuốn chiếu vừa đảm bảo tính đồng bộ, vừa tiết kiệm vốn đầu tư, quá trình xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu II, III được dự kiến chia làm 2 giai đoạn như sau:

9.1. Giai đoạn 1:

a. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Trong giai đoạn 1 khai thác chủ yếu theo đường Quốc lộ 40 hiện hữu.
- Dự án xây dựng tuyến đường N2 từ Trung tâm thương mại quốc tế - Khu III - đường D19.
- Dự án xây dựng tuyến đường D19 nối đường N2 lên Khu II.
- Xây dựng hạ tầng khu II.

b. Giai đoạn 2:

- Xây dựng các trục đường quy hoạch cấp liên khu vực phù hợp với quy hoạch phân khu.
- Xây dựng nhà ở tái định cư và nhà ở liên kế có vườn dọc trục đường quy hoạch.

- Dự án xây dựng tuyến đường Quốc lộ 40 mới.
- Khai thác quỹ đất khu vui chơi giải trí vùng và diện tích còn lại của Khu II, III.
- Hoàn thiện hệ thống vườn hoa cây xanh và trồng cây ven đường.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật vào từng khu đất cũng được xây dựng phù hợp với dự kiến phân đợt như trên.

Điều 2. Đồ án Quy hoạch phân khu - Khu II, III (tỷ lệ 1/2000), thuộc Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch xây dựng theo quy hoạch; là một bộ phận của thị xã Ngọc Hồi trong thời gian tới.

Giao Trưởng ban Ban quản lý khu kinh tế, Giám đốc Sở Xây dựng và Chủ tịch UBND huyện Ngọc Hồi 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. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, chủ tịch UBND huyện Ngọc Hồi, Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3 (t/h);
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- TT Xúc tiến đầu tư - TM và Du lịch tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu VT-KTN5.

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



Phạm Thanh Hà