

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM

Số: 1420/QĐ-UBND

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

Kon Tum, ngày 30 tháng 12 năm 2011

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị  
Bắc Bờ Y, tỷ lệ 1/2.000 - 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 27/12/2011 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị Bắc Bờ Y, tỷ  
lệ 1/2.000 - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 186/BC-  
SXD ngày 28/12/2011,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị Bắc Bờ Y, tỷ lệ 1/2.000 -  
Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y do Ban quản lý Khu kinh tế trình (Công ty  
TNHH Tư vấn Khảo sát Thiết kế H.C.M lập) với các nội dung chủ yếu như sau  
(có đồ án quy hoạch, thuyết minh, bản vẽ quy hoạch kèm theo):

**1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:**

**1.1. Phạm vi ranh giới:** Khu vực lập quy hoạch nằm trong Quy hoạch chung  
xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, thuộc địa bàn huyện Ngọc Hồi, tỉnh  
Kon Tum.

Phạm vi nghiên cứu thuộc xã Đăk Dục và xã Đăk Nông, huyện Ngọc Hồi,  
tỉnh Kon Tum. Ranh giới khu quy hoạch cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hồ Chí Minh đến đường PôKô.

- Phía Nam giáp đường N20, N21;

- Phía Đông giáp đường PôKô;

- Phía Tây giáp đường quy hoạch D2 và D3.

**1.2. Diện tích:** Diện tích nghiên cứu thiết kế khoảng: 1.440 ha.

**2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Là khu đô thị sinh thái miền núi mới bao gồm nhiều khu chức năng với nhiều công trình công cộng và các tiện ích đô thị đáp ứng du lịch giải trí, nghỉ dưỡng và phát triển giáo dục đào tạo, văn hóa các dân tộc Tây Nguyên. Các khu chức năng gồm có: Trung tâm giải trí liên hợp; trụ sở các cơ quan, công ty; các công trình du lịch; trong đó có Trung tâm làng nghề Việt Nam gắn với khu định cư mới nằm gần Trung tâm xã Đắk Dục.

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

**3.1. Về quy mô dân số dự kiến, khoảng:** 40.000 người.

**3.2. Về hạ tầng kỹ thuật - xã hội:**

- Tỷ lệ đất giao thông:  $\geq 16\%$  diện tích toàn khu.
- Tỷ lệ đất cây xanh:  $\geq 20\%$  diện tích toàn khu.
- Chỉ tiêu cấp điện: 1500 kWh/người.năm.
- Chỉ tiêu cấp nước: 120 lít/người.ngđ.
- Chỉ tiêu thoát nước thải:  $\geq 80\%$  lượng cấp nước.

**4. Cơ cấu sử dụng đất:**

STT	Các loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Công cộng đô thị.	173,67	12,06
1.1	Cơ quan cấp đô thị	68,00	
1.2	Cơ quan cấp ngoài đô thị	25,17	
1.3	Dịch vụ thương mại, du lịch	36,63	
1.4	Công trình y tế	7,53	
1.5	Công trình giáo dục	36,34	
2	Đất ở các loại.	248,79	17,28
2.1	Đất ở đô thị tập trung	172,44	
2.2	Các khu ở đô thị mở rộng	20,74	
2.3	Các khu ở cải tạo	29,77	
2.4	Các khu ở hiện trạng	25,84	
3	Các trung tâm chuyên dùng.	220,89	15,34
3.1	Khu giải trí Vùng.	63,68	
3.3	Khu làng nghề Việt Nam.	140,00	
3.4	Đầu mối kỹ thuật.	17,21	
4	Các khu cây xanh.	555,93	38,61
4.1	Công viên đô thị.	190,11	
4.2	Cây xanh, cách ly mặt nước,...	365,82	
5	Giao thông kỹ thuật	240,72	16,72
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.440,00</b>	<b>100,00</b>

## 5. Định hướng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế quy hoạch đô thị:

### 5.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

- Tổ chức bộ khung giao thông đô thị phù hợp với quy hoạch chung dựa trên các hành lang giao thông - kỹ thuật hiện có của khu vực là đường Hồ Chí Minh, sông PôKô và đường ven sông. Xây dựng các đường giao thông mới thuận theo địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp biến đổi môi trường.

- Vị trí các khu chức năng theo quy định của quy hoạch chung. Trong các khu chức năng triển khai phù hợp với điều kiện tự nhiên và tuân thủ quy phạm xây dựng Việt Nam.

- Các công viên gắn với các vùng cảnh quan sông, suối hồ.

- Các trung tâm công cộng bố trí gắn với các trục giao thông chính là trục kiến trúc và cảnh quan đô thị và có bán kính phục vụ hiệu quả.

- Bố trí các khu ở thành từng cụm với trung tâm là trường học, nhà văn hóa, dịch vụ thương mại.

### 5.2. Thiết kế đô thị:

Xây dựng đô thị Bắc Bờ Y là điểm đến của khách du lịch trong nước và quốc tế bằng việc tạo ra những không gian cây xanh, mặt nước, vườn hoa tạo mối liên kết giữa hình thái kiến trúc trong đô thị và cảnh quan khu công viên hồ trung tâm.

- Đảm bảo việc xây mới không phá vỡ cảnh quan, hình thái kiến trúc mà vẫn diễn tả được đặc điểm địa hình, có tầm nhìn tốt, có được một hình ảnh đô thị đặc trưng, riêng biệt.

- Tạo hình ảnh đặc trưng tại từng cửa ngõ khu vực nghiên cứu; tạo các không gian an toàn, chất lượng cao và tiện ích, cảnh quan đẹp.

- Khu dân cư được phát triển theo mô hình mới, các loại kiểu mẫu nhà ở phù hợp với đặc trưng của vùng Tây Nguyên.

- Tập trung làm đẹp các trục cảnh quan, tận dụng tối đa hành lang cây xanh, tạo thành hệ thống không gian cảnh quan phong phú, hấp dẫn kết hợp với chuỗi không gian cây xanh, mặt nước (*khu công viên hồ trung tâm*) theo quan điểm bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Tạo ra các không gian công cộng mở, có tầm nhìn tốt, đón được nhiều ánh sáng, thông gió tự nhiên và có luồng giao thông tiếp cận dễ dàng nhất.

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

### 6.1. San nền:

Nguyên tắc: Bám sát địa hình tự nhiên, tránh khối lượng đào đắp lớn, thiết kế nền đường đảm bảo độ dốc cho xe chạy an toàn, êm thuận và thoát nước mặt tốt.

Giải pháp san nền: Do địa hình cao không bị ngập lụt cao độ xây dựng lấy theo cao độ tự nhiên, biện pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ cho từng công trình cho kinh tế và phù hợp địa hình.

- Khối lượng đất đào : 973.500 m<sup>3</sup>

- Khối lượng đất đắp:  $477.000 \text{ m}^3$

### **6.2. Thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng mương xây nắp đan, cống, kết hợp các khe tụ thủy, hồ, suối, sông. Thoát nước mưa được thiết kế riêng không chung với nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu vào các tuyến mương đặt ở vỉa hè chảy dọc theo hai bên đường.

Toàn khu đô thị được phân ra nhiều lưu vực thoát nước mưa. Hướng thoát chính chảy ra 5 suối rồi tiếp tục chảy ra sông Pô Kô.

### **6.3. Giao thông:**

Giải pháp quy hoạch đảm bảo thông suốt cho tuyến giao thông chính chạy qua khu đô thị, làm nhiệm vụ giao thông đối ngoại, kết hợp làm các tuyến cánh quan của đô thị và kết nối với các khu vực lân cận. Bao gồm các tuyến giao thông chính như sau:

#### **a. Giao thông đối ngoại.**

- Đường Quốc lộ 14 (đường Hồ Chí Minh): Là tuyến đường huyết mạch quốc gia từ Đà Nẵng qua khu vực quy hoạch nối với thị trấn Plei Kần đi thành phố Kon Tum. Chiều dài đoạn tuyến đi vào trong đô thị Bắc Bờ Y là 9,222 km, kết cấu bê tông nhựa. Giữ nguyên hướng tuyến, tuân thủ theo quy hoạch chung, mặt cắt ngang đường là 88 m ( $7,5+7,5+20+18+20+7,5+7,5$ ).

+ Tại các điểm giao cắt Quốc lộ 14 với các đường chính đô thị tổ chức nút giao thông khác cốt. Các tuyến đường cấp khu vực của các khu đô thị được thiết kế giao nhau cùng cốt với hai đường song hành của đường Hồ Chí Minh.

#### **b. Đường trục chính đô thị:**

Đường D1 là tuyến trục chính đô thị hướng Bắc Nam đi qua năm giữa đô thị có mặt cắt ngang là 74m ( $7,5+7,5+5+10,5+13+10,5+5+7,5+7,5$ ).

#### **c. Đường liên khu vực:**

Đường D2 là trục liên khu vực cũng là trục cánh quan có mặt cắt ngang là 44m ( $7,5+10,5+8+10,5+7,5$ ).

### **6.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước số 2 của Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, với công suất dự kiến  $Q=31.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ . Nhà máy nước sử dụng nguồn nước mặt của sông Pô Kô thông qua hồ chứa kết hợp với nguồn nước ngầm. Vị trí nhà máy nước được đặt trong khu vực quy hoạch Bắc Bờ Y.

- Nhu cầu dùng nước  $Q=7.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

### **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn cấp điện cho khu vực là nguồn điện lưới quốc gia qua 2 tuyến cáp 22KV lấy từ trạm biến thế 110KV - 25KV xã Bờ Y dẫn tới.

- Tổng công suất 31.000MW

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

#### **a. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Tổng lượng nước thải  $Q=6.000 \text{ m}^3/\text{ng}$ .

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường QCVN 14-2008 trước khi xả ra thiên nhiên. Toàn bộ nước thải của đô thị được tập trung đưa về trạm xử lý nước thải số 1 của khu kinh tế với công suất dự kiến  $Q=9.300\text{m}^3/\text{ngày}$ . Vị trí trạm xử lý nằm về phía Nam cách khu quy hoạch khoảng 2km.

**b. Chất thải rắn:**

Tổng lượng chất thải rắn khoảng 40 tấn/ngày.

Giải pháp thu gom: Lập đội vệ sinh công cộng thu gom chất thải rắn chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của khu vực theo định hướng quy hoạch chung.

**6.7. Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu đô thị Bắc Bờ Y sẽ là 1 hệ thống được kết nối với một trong các nhà cung cấp viễn thông như Viễn thông Kon Tum (VNPT), Viettel,...

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu và truyền hình đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

**7. Các giải pháp tổ chức tái định cư:**

**7.1. Đối với công trình phải giải tỏa.**

- Các nhà ở 2 bên quốc lộ phải giải tỏa và sẽ bố trí tái định cư trong các khu ở liền kề.

- Các công trình công cộng, như trường học xây dưới hành lang điện sẽ bố trí khu đất khác đảm bảo theo quy định.

- Các mồ mã trong khu đô thị sẽ quy tập về nghĩa trang theo quy hoạch chung. Đất nghĩa địa sau giải tỏa sẽ cải tạo thành đất công cộng hoặc trồng cây xanh.

**7.2. Đối với khu dân cư tại chỗ.**

Khu vực tập trung dân cư hiện tại được khoanh vùng giữ lại chính trang, xen cấy công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như trường, trạm, dịch vụ. Phần đất còn thừa thì xen cấy các lô nhà mới, bố trí dân tái định cư từ việc mở đường và phát triển các khu mới. Các phần đất mặt tiền các trục đường lớn, phần lô nhà phố; phần đường nhỏ phân theo lô rộng, có vườn.

**8. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

**8.1. Bảo vệ môi trường nước:**

Trong quy hoạch, nhất là quy hoạch nguồn nước phục vụ các ngành kinh tế quốc dân, để giảm thiểu các tác động xấu, cần thực hiện các biện pháp sau:

- Để giảm nhẹ ảnh hưởng ngập lụt khu vực thượng lưu hồ chứa, cần xem xét chọn vị trí tuyến đập, chiều cao đập thích hợp sao cho diện tích đất canh tác, diện tích khu thị trấn lân cận bị ngập là ít nhất, số dân bị ảnh hưởng, số km đường giao thông quan trọng bị ngập là ít nhất... mà hiệu quả công trình vẫn đảm bảo.

- Thu dọn sạch lòng hồ trước khi tích nước sẽ giảm bớt được suy giảm chất lượng nước trong hồ đáp ứng được các nhu cầu sử dụng nước.

- Thực hiện tốt quá trình vận hành (*xây dựng quy trình vận hành hợp lý*) sẽ tiết kiệm được nước và giảm ảnh hưởng xấu đến hạ lưu.

- Trồng và bảo vệ rừng đầu nguồn, rừng phòng hộ sẽ hạn chế xói mòn đất trên lưu vực thượng lưu hồ chứa và hạn chế được bồi lắng trong hồ, nâng cao tuổi thọ của công trình.

- Từng bước xây dựng công trình bảo vệ bờ kè, bảo vệ bờ sông hạ lưu để hạn chế hiện tượng xói lở hạ lưu đập và bờ sông vùng hạ lưu.

### **8.2. Môi trường không khí:**

- Trồng cây dọc theo đường giao thông có độ cao 6-15m nhằm hạn chế, phát tán bụi và tiếng ồn từ các phương tiện giao thông.

- Thay đổi quy trình sản xuất, thay thế nhiên liệu sạch hơn trong quá trình đốt của các loại máy móc.

- Kiểm soát phát tán khói bụi dạng hạt ở các khu công nghiệp để loại các hạt ra khỏi dòng khí thải.

- Thiết lập trạm quan trắc theo dõi ô nhiễm không khí.

### **8.3. Giảm tác động của tiếng ồn:**

Một số biện pháp chống ô nhiễm tiếng ồn thường được sử dụng như:

- Quy hoạch tuyến giao thông, khu công nghiệp và dân cư hợp lý. Xây dựng vành đai cây xanh dọc tuyến đường giao thông, khu công nghiệp, các khu vực trong thành phố và khu tập trung dân cư.

- Kiểm soát tiếng ồn trong nhà bằng cách bố trí hợp lý các phòng, làm cửa kính chắn gió và cách âm các phòng với bên ngoài môi trường.

- Dùng biện pháp kỹ thuật cải tiến quy trình vận hành nhằm kiểm soát chấn động và hạn chế tiếng ồn.

- Giáo dục nâng cao hiểu biết và trách nhiệm của cộng đồng trong việc chống ô nhiễm tiếng ồn.

### **8.4. Quan trắc môi trường:**

Việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành liên tục theo đúng quy định để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với việc thực hiện dự án và đề ra các giải pháp thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ môi trường xung quanh.

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

### **9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

#### **a. Hạng mục xây dựng đợt 1:**

- Đầu tư xây dựng trục chính đô thị như đường Hồ Chí Minh, tuyến đường D1, D2 và đường bờ sông PôKô; tạo ra trục xương sống cho Khu đô thị Bắc Bờ Y.

- Ưu tiên các trục chính ngang ở phía Nam suối Đăk Vai, trong đó có trục trung tâm đường đôi phía Bắc hướng Đông Tây, từ đồi Đăk Xiêng ra đường Pô Kô và trục trung tâm phía Nam hướng Đông Bắc - Tây Nam.

- Đối với các đường khu vực, phân khu vực: Ưu tiên xây dựng các tuyến đường 30m và 40m ở phía Nam suối Đăk Vai.

- Đối với các đường nhánh, đường nội bộ trong khu đô thị: Ưu tiên xây dựng các đường nhánh chính đầu nối với mạng đường giao thông xung quanh khu đô thị.

**b. Khu vực xây dựng đợt 2:**

- Đầu tư xây dựng các công trình phát triển kinh tế khu kinh tế và đô thị, như: Khu trung tâm tổng hợp; khu giải trí Vũng; chợ đầu mối; trung tâm thương mại khu vực.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội thiết yếu, những công trình do nhà nước quản lý, công trình phúc lợi và công trình công cộng như trường học, y tế, hành chính.

- Kêu gọi đầu tư các công trình có tính chất thương mại, dịch vụ, các công trình trong khu vui chơi giải trí, các khu nhà ở liên kế, biệt thự, nhà vườn... và các công trình có nguồn vốn ngoài nhà nước.

**9.2. Nguồn lực để thực hiện:**

- Nguồn vốn ngân sách nhà nước, bao gồm các nguồn: Xây dựng cơ bản hàng năm, vốn trái phiếu Chính phủ, vốn ODA, vốn tạo từ quỹ đất, ... để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu, công trình phúc lợi hoặc những công trình phục vụ kích thích đầu tư.

- Từ nguồn vốn huy động hợp pháp khác, bao gồm các nguồn đầu tư trong nước, đầu tư nước ngoài, vốn của nhân dân đầu tư.

**Điều 2.** Đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị Bắc Bờ Y, tỷ lệ 1/2.000 - 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