

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thuộc đô thị Kon Plông, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum

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 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ xây dựng Hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 105/2009/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế Quản lý Cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 05/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen và Quy hoạch chung đô thị Kon Plông, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2030;

Xét đề nghị của UBND huyện Kon Plông tại Tờ trình số 215/TTr-UBND ngày 04/11/2014 và Báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch số 210/BC-SXD ngày 11/12/2014 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thuộc đô thị Kon Plông, huyện Kon Plông với các nội dung chủ yếu như sau (có đồ án Quy hoạch kèm theo):

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

1.1. Phạm vi ranh giới: Cụm công nghiệp nằm về phía Đông của đô thị Kon Plông, trên tuyến đường tránh quốc lộ 24, cách Khu trung tâm hành chính huyện Kon Plông khoảng 1km về phía Tây Bắc, thuộc xã Đăk Long, huyện Kon Plông. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu Đông Bắc đô thị Kon Plông
- Phía Nam giáp: Khu Đông Nam đô thị Kon Plông
- Phía Đông giáp: Đất rừng sản xuất.
- Phía Tây giáp: Đường tránh quốc lộ 24

1.2. Diện tích lập quy hoạch: 38ha.

1.3. Tính chất: Là Cụm công nghiệp tập trung vừa và nhỏ, với các loại hình công nghiệp là công nghiệp sạch, chế biến nông lâm sản, sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ để thúc đẩy đầu tư sản xuất hàng công nghiệp và tiêu thụ công nghiệp trên địa bàn.

2. Các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu Quy hoạch
1	Cấp nước công trình công nghiệp	m ³ /ha-ng.đ	22
2	Thoát nước thải	%	80% cấp nước
3	Cấp điện công trình công nghiệp	KW/ha	200

3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	380.000	
I	Đất trong phạm vi đầu tư xây dựng cụm công nghiệp	189.629	100,00
1	Đất khu quản lý, điều hành, dịch vụ	4.180	2,20
2	Đất công nghiệp	107.708	56,80
3	Đất cách ly đường điện 500KV	10.863	5,73
4	Đất cây xanh cảnh quan	27.296	14,39
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.904	1,00
6	Đất giao thông	37.678	19,87
II	Đất ngoài phạm vi đầu tư xây dựng cụm công nghiệp	190.371	
1	Đất cây xanh cách ly	182.924	
2	Mặt nước hồ sinh học	7.447	

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế cho từng lô đất:

4.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Cụm công nghiệp được tổ chức theo 2 hướng công, công phía Tây giáp đường tránh Quốc lộ 24 là công chính phục vụ luồng hàng cho Cụm công nghiệp, do vậy được quy hoạch dải cây xanh chạy dọc theo Quốc lộ 24 tạo cảnh quan không gian cho Cụm công nghiệp đồng thời để các hoạt động trong cụm công nghiệp không làm ảnh hưởng đến Quốc lộ 24. Công phía Nam là công gần với các khu thương mại, dịch vụ và du lịch khu Đông Nam của đô thị Kon Plông, được xác định là công luồng người.

Khu Quản lý điều hành, dịch vụ và trưng bày giới thiệu sản phẩm ở khu vực trung tâm của Cụm công nghiệp. Loại hình công nghiệp thủ công, mỹ nghệ được bố trí gần công chính phía Tây (*công luồng hàng*) của Cụm công nghiệp; công nghiệp chế biến nông lâm sản và công nghiệp sạch khác được bố trí về phía trong của công phía Tây. Các công trình công nghiệp được bố trí theo cụm tại các khu đất thuận lợi xây dựng, nằm xen kẽ hài hòa trong hệ thống cây xanh tạo không gian, cảnh quan cho cụm công nghiệp.

4.2. Thiết kế quy hoạch cho từng khu đất:

- Đất khu trung tâm Quản lý, điều hành, dịch vụ được bố trí tại vị trí trung tâm của Cụm công nghiệp tại khu vực có địa hình cao, tầm nhìn rộng và nằm trên trục đường chính của Cụm công nghiệp. Được xây dựng với tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Đất quy hoạch loại hình công nghiệp chế biến nông, lâm sản bao gồm các lô đất có ký hiệu: CN2, CN6, CN8, CN9, CN10. Được xây dựng với tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Đất quy hoạch loại hình công nghiệp chế biến hàng thủ công, mỹ nghệ bao gồm các lô đất có ký hiệu: CN1, CN3, CN4, CN5. Được xây dựng với tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Đất quy hoạch loại hình công nghiệp sạch khác là lô đất có ký hiệu CN7. Được xây dựng với tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Đất quy hoạch dự trữ phát triển công nghiệp bao gồm các lô đất có ký hiệu: DT1-DT6. Được xây dựng với tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Đất quy hoạch cây xanh cảnh quan bao gồm các lô đất có ký hiệu: CX1-CX3. Được xây dựng với tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm trạm cấp nước sạch có ký hiệu HT1 và trạm xử lý nước thải có ký hiệu HT2. Được xây dựng với tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

* Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất: Có Phụ lục kèm theo.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất:

5.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

a. San nền: Tổ chức tôn nền, tạo mặt bằng xây dựng công trình.

- Cụm công nghiệp được 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 điều chỉnh cục bộ tại các dự án cụ thể.

- Giải pháp chính là san gạt cục bộ tạo độ dốc đường và nền, bám theo địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Tiến hành san tạo mặt phẳng tại vị trí đặt công trình và đảm bảo khớp nối hợp lý giữa công trình và giao thông.

- Sử dụng giải pháp san nền tại chỗ, vật liệu san nền dùng vật liệu đất tại chỗ, lấy đất từ khu vực đào để đắp cho khu vực đắp.

- San nền kết hợp với tạo hướng dốc địa hình thuận lợi cho việc tổ chức hướng thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt.

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước: Thiết kế mạng lưới thoát nước chảy riêng.
- Đối với địa hình là đồi núi giải pháp thoát nước là tận dụng triệt để địa hình để tiêu thoát nước ra sông suối gần nhất.
- Đối với các tuyến đường chính trong khu công nghiệp bố trí công thoát nước tròn ly tâm đường kính từ D600- D1200.
- Tại các tuyến đường có ta luy dương bố trí thêm rãnh hở sát chân ta luy dương để thu nước từ trên xuống.
- Phân lưu vực: Diện tích khu vực lập quy hoạch được chia ra làm 2 lưu vực chính như sau :
 - + Lưu vực 1: Phía Tây của khu vực quy hoạch được thu gom và đổ vào một nhánh suối Đắk Pô Ne ở phía Tây.
 - + Lưu vực 2: Phía Đông của khu vực quy hoạch được thu gom và đổ vào hồ điều hoà trước khi đổ vào suối Đắk Pô Ne.

5.2. Quy hoạch Giao thông:

a. Giải pháp quy hoạch:

- Mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch được tổ chức với tuyến đường kết nối 2 công vào cụm công nghiệp là trục giao thông chính để phát triển hoàn chỉnh mạng lưới giao thông cho toàn khu vực quy hoạch. Phương án quy hoạch giao thông khu vực này được thiết kế với tiêu chí bám sát địa hình, hạn chế san gạt, đảm bảo yêu cầu lưu thông trong khu vực quy hoạch.
- Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo giao thông thuận tiện nhất, được kết nối với tuyến đường chính của cụm công nghiệp.
- Giao thông tỉnh: Bố trí 02 bãi đỗ xe gần khu quản lý, điều hành để phục vụ cho toàn cụm công nghiệp.

b. Lộ giới của các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch:

- Tuyến giao thông chính (*mặt cắt 1-1*): Lộ giới 16,0m (*vía hè mỗi bên rộng 3,0m; lòng đường rộng 10,0m*).
- Tuyến giao thông nội bộ (*mặt cắt 2-2*): Lộ giới 12,0m (*vía hè mỗi bên rộng 3,0m; lòng đường rộng 6,0m*).

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Được đầu nối với hệ thống cấp nước của đô thị theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Kon Plông xác định. Cụm công nghiệp quy hoạch một trạm cấp nước sạch để cung cấp nước cho toàn bộ Cụm công nghiệp.
- Mạng lưới cấp nước của khu vực được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Hệ thống nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Sử dụng ống nhựa HDPE với đường kính ống DN110mm, DN63mm làm hệ thống phân phối nước đến các công trình.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn điện: Được đầu nối với hệ thống cấp điện của đô thị theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Kon Plông xác định.

b. Mạng lưới và giải pháp quy hoạch cấp điện:

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Sử dụng điện áp 22KV được thiết kế đi trên các cột bê tông; cáp trung thế sử dụng cáp bọc, cách điện XLPE.

+ Lưới hạ thế: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, đi ngầm. Kết cấu mạng 3 pha 4 dây. Tại các nhóm nhà ở xây dựng các tủ phân phối cấp cho các hộp phân dây và hòm công tơ.

+ Lưới chiếu sáng: Xây dựng các trạm biếp áp 22/0,4kV để cấp điện cho các công trình trong cụm công nghiệp và dùng chiếu sáng giao thông.

5.5. Quy hoạch thoát nước bản vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn, các nhà máy xí nghiệp có hàm lượng các chất hóa học khác nhau do đó trước khi thu gom vào hệ thống thoát nước thải chung cần phải được xử lý cục bộ trong từng nhà máy và tự chảy về trạm xử lý nước thải chung. Xây dựng trạm xử lý nước thải số tại phía Đông của cụm công nghiệp để xử lý nước thải sau khi đã xử lý sơ bộ tại các công trình công nghiệp.

- Nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom bằng các tuyến cống có đường kính D300.

b. Chất thải rắn sinh hoạt của các công trình trong cụm công nghiệp được tiến hành tổ chức thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của huyện Kon Plông.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Những yếu tố ảnh hưởng đến môi trường như: bụi, khí thải, tiếng ồn, có tác động rất lớn đến môi trường nước, hệ sinh thái khu vực, do vậy khi tiến hành xây dựng cần phải có đánh giá tác động môi trường cụ thể cho các dự án trong cụm công nghiệp theo đúng các quy định hiện hành.

- Từng bước xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thu gom triệt để các loại nước thải và tổ chức tốt việc thu gom, xử lý chất thải rắn.

- Trong các lô đất xây dựng đảm bảo xây dựng đúng mật độ xây dựng quy định và tổ chức hệ thống vườn hoa, cây xanh nhằm hạn chế tối thiểu chất ô nhiễm khuếch tán trong môi trường không khí.

- Có biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Tổ chức thực hiện tốt chương trình giám sát môi trường theo quy định.

7. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch, ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

a. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng các tuyến giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường có mặt cắt 1-1 (cấp điện, nước, hào kỹ thuật, thoát nước bản...); tổ chức san nền.


- Các công trình: Trạm cấp nước sạch, Nhà quản lý, điều hành...

b. Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 2. Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm công nghiệp thuộc đô thị Kon Plông, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông, Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả quản lý và tổ chức thực hiện các nội dung của Đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông, Giám đốc Sở Xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3 (t/h);
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Nông nghiệp và PTNT, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu VT-KTN7.

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




Nguyễn Đức Tuy

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỪNG LÔ ĐẤT
(Kèm theo Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND tỉnh)

TT	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	CC	Đất Khu quản lý, điều hành, dịch vụ	4.180	40	1	3	1,2
2		Đất công nghiệp					
2.1		Khu vực đất công nghiệp chế biến nông lâm sản					
a	CN2	Đất công nghiệp chế biến nông lâm sản	6.525	50	1	2	1,0
b	CN6	Đất công nghiệp chế biến nông lâm sản	21.508	50	1	2	1,0
c	CN8	Đất công nghiệp chế biến nông lâm sản	931	50	1	2	1,0
d	CN9	Đất công nghiệp chế biến nông lâm sản	4.031	50	1	2	1,0
e	CN10	Đất công nghiệp chế biến nông lâm sản	8.251	50	1	2	1,0
2.2		Khu vực đất sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ					
a	CN1	Đất công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ	3.819	50	1	2	1,0
b	CN3	Đất công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ	2.182	50	1	2	1,0
c	CN4	Đất công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ	2.477	50	1	2	1,0
d	CN5	Đất công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ	6.911	50	1	2	1,0
2.3	CN7	Khu vực loại hình công nghiệp sạch khác	13.351	50	1	2	1,0
3		Đất dự trữ phát triển công nghiệp					
3.1	DT2	Dự trữ công nghiệp chế biến nông lâm sản	5.882	50	1	2	1,0
3.2	DT1	Dự trữ công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ	12.727	50	1	2	1,0
3.3		Dự trữ công nghiệp sạch khác					
a	DT3	Đất dự trữ phát triển công nghiệp khác	3.276	50	1	2	1,0



TT	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối thiểu (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
b	DT4	Đất dự trữ phát triển công nghiệp khác	6.697	50	1	2	1,0
c	DT5	Đất dự trữ phát triển công nghiệp khác	5.793	50	1	2	1,0
d	DT6	Đất dự trữ phát triển công nghiệp khác	3.347	50	1	2	1,0
4		Đất cây xanh cảnh quan					
4.1	CX1	Đất cây xanh cảnh quan	12.444	5	1	1	0,05
4.2	CX2	Đất cây xanh cảnh quan	3.729	5	1	1	0,05
4.3	CX3	Đất cây xanh cảnh quan	11.123	5	1	1	0,05
5		Đất hạ tầng kỹ thuật					
5.1	HT1	Đất trạm cấp nước sạch	708	30	1	2	0,6
5.2	HT2	Đất trạm xử lý nước thải	1.196	30	1	2	0,6

