

Số: /QĐ-UBND

TP. Kon Tum, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000)
phân khu A3-2, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 03/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố Kon Tum tại Tờ trình số 31/TTr-QLĐT ngày 14 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (*tỷ lệ 1/2.000*) phân khu A3-2, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu: Thuộc địa bàn phường Trường Chinh, Duy Tân và xã Đăk Cẩm, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, ranh giới được xác định:

- Phía Đông: Giáp địa giới hành chính xã Đăk Rơ Wa và xã Đăk Blà;
- Phía Tây: Giáp đường Phan Đình Phùng;
- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch (*ký hiệu T23, T3, VD1A*);
- Phía Nam: Giáp đường Trường Chinh.

b) Diện tích: Khoảng 667,5ha.

2. Tính chất: Là khu vực trung tâm hỗn hợp gắn với khu ở hiện hữu tập trung mật độ cao. Hình thành hệ thống đa trung tâm về văn hóa, về kinh tế... gắn với các không gian chức năng của đô thị như trung tâm thương mại - dịch vụ, tổ hợp du lịch - thể thao, dịch vụ thương mại tạo nên một đô thị tập trung tổng hợp đa chức năng.

3. Các chỉ tiêu về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với khu quy hoạch:

Tuân thủ Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2040 đã được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

a) Quy mô dân số: Khoảng 30.000 người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng xã hội

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong một đơn vị ở: Tối thiểu 2m²/người.

- Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng trong một đơn vị ở: Tuân thủ Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2040 đã được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

TT	Loại công trình	Đơn vị tính	Chỉ tiêu tối thiểu
A	Giáo dục		
1	Trường mầm non	cháu/1000 người	50
		m ² /1 cháu	12
2	Trường tiểu học	cháu/1000 người	65

TT	Loại công trình	Đơn vị tính	Chỉ tiêu tối thiểu
		m ² /1 học sinh	10
3	Trường trung học cơ sở	cháu/1000 người	55
		m ² /1 học sinh	15
B	Y tế		
4	Trạm y tế	m ² /trạm	500
C	Văn hoá - Thể dục thể thao		
5	Sân chơi	m ² /người	0,5
6	Sân luyện tập	m ² /người	0,5
		ha/công trình	0,3
7	Trung tâm văn hóa - thể thao	m ² /công trình	2.500
D	Thương mại		
8	Chợ	m ² /công trình	2.000

c) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày.đêm	180
2	Cấp điện sinh hoạt	W/người	≥700
3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
-	Nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	100
-	Rác thải rắn sinh hoạt	kg/người/ngày.đêm	≥1,3
4	Thông tin liên lạc		
-	Thuê bao cố định (<i>điện thoại cố định, internet băng thông rộng cố định</i>)	Thuê bao/hộ	≥1
-	Thuê bao truyền hình cáp	Thuê bao/hộ	≥1
-	Mạng thông tin di động	Đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu	

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
		vực quy hoạch	
5	Giao thông		
-	Tỷ lệ đất giao thông (<i>tính đến đường phân khu vực</i>)	%	≥18%

(Các chỉ tiêu về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được luận cứ xác định cụ thể trong quá trình lập Đồ án quy hoạch).

4. Các nội dung, yêu cầu nghiên cứu của đồ án quy hoạch

Thực hiện đầy đủ theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2040 và các quy định pháp luật khác có liên quan, cụ thể như sau:

a) Thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

- Nguồn tài liệu, số liệu, thông tin về hiện trạng phải đảm bảo chất lượng, độ tin cậy, có nguồn rõ ràng, đảm bảo tính khoa học để phục vụ công tác phân tích, đánh giá dự báo trong quá trình lập quy hoạch. Rà soát, kế thừa các tài liệu, số liệu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch (*các bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt, bản đồ khảo sát địa hình...*) để đảm bảo tiết kiệm kinh phí lập quy hoạch.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên; hiện trạng sử dụng đất; hiện trạng dân cư, hạ tầng xã hội; các công trình kiến trúc, cảnh quan; hạ tầng kỹ thuật; thực trạng triển khai các dự án đầu tư; các đồ án quy hoạch liên quan khu vực lập quy hoạch. Lưu ý đối chiếu các điều kiện hiện trạng với các đồ án quy hoạch, các vấn đề tồn tại, bất cập, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai quy hoạch để đề xuất nội dung cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu chức năng; các trục đường chính (*đường Trần Phú, U Re, Duy Tân, Trần Khánh Dư...*); không gian mở, khu trung tâm, khu bảo tồn (*nếu có*) trong khu vực lập quy hoạch.

- Phân định các khu vực cải tạo, chỉnh trang, khu vực xây dựng mới và các làng người dân tộc thiểu số (*làng Kon Mơ Nay Sơ Lam 1 và Kon Mơ Nay Sơ Lam 2*).

- Quy hoạch các khu dân cư mới; hình thành tổ hợp không gian chức năng khu công viên cây xanh - quảng trường trung tâm tinh, trung tâm triển lãm văn hóa thương mại du lịch tỉnh Kon Tum và các công trình công cộng,

dịch vụ đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thành phố Kon Tum.

- Quy hoạch phát triển đô thị nhưng đảm bảo giữ gìn bản sắc của các làng người dân tộc thiểu số trong khu vực quy hoạch (*làng Kon Mơ Nay Sơ Lam 1 và Kon Mơ Nay Sơ Lam 2*).

- Xác định các điểm nhấn của đô thị, điểm nhấn cảnh quan và đề xuất giải pháp kiến trúc cảnh quan, các yêu cầu kiểm soát, quy định quản lý quy hoạch.

c) Quy hoạch sử dụng đất

- Rà soát, cập nhật, kế thừa các quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt. Điều chỉnh những nội dung cần thiết mang tính thực tiễn trong quá trình triển khai thực hiện, giải quyết các vấn đề bất cập của các quy hoạch trước đây, đảm bảo tính khả thi, phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2040 đã được phê duyệt và điều kiện thực tế của khu vực lập quy hoạch.

- Cụ thể hóa vị trí, quy mô các trung tâm, các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị theo định hướng đồ án quy hoạch chung thành phố: Trung tâm thể dục thể thao; Trung tâm thương mại - dịch vụ; Công trình giáo dục cấp đô thị (*Trường THPT Duy Tân; Trường THPT Trường Chinh; Phân hiệu đại học Đà Nẵng tại Kon Tum (Cơ sở 2)*); Công trình văn hóa, thể dục thể thao cấp đô thị (*Nhà Văn hóa Liên đoàn Lao động tỉnh; Nhà văn hóa Thanh thiếu niên tỉnh; Thư viện tỉnh; Khu liên hợp thể thao tỉnh,...*); Công viên cấp đô thị (*Công viên Đăk To Rech*)...

- Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; rà soát, bổ sung hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ, quy mô sử dụng công trình tối thiểu và chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành, đảm bảo phù hợp với đặc thù của khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất đối với từng ô phố (*hình thành bởi các đường phân khu vực*) trong khu vực lập quy hoạch. Xác định quy mô diện tích, dân số, các quy định về sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Rà soát, cập nhật, điều chỉnh, quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với hiện trạng của khu vực. Khớp nối, cập nhật các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, cũng như các dự án khác có liên quan đến khu vực lập quy hoạch để đề xuất phương án phù hợp.

- Đảm bảo sự đồng bộ, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận và phù hợp với quy hoạch chung thành phố.

- Về cao độ nền, thoát nước mưa: Xác định cao độ quy hoạch với từng ô phố đảm bảo phù hợp với hiện trạng xây dựng, hệ thống giao thông và các khu

vực lân cận. Phân chia lưu vực, bố trí mạng lưới thoát nước đảm bảo đồng bộ với hệ thống thoát nước của thành phố theo quy hoạch chung.

- Về quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Rà soát quy hoạch, cập nhật hiện trạng các tuyến đường đã được đầu tư, đề xuất mạng lưới giao thông kết nối hoàn chỉnh đến từng khu chức năng và cụm công trình.

+ Xác định các yêu cầu cụ thể đối với từng tuyến đường như: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, độ dốc dọc, bán kính cong, hệ thống công trình ngầm, tuy-nen kỹ thuật của các tuyến đường,...; vị trí, quy mô các công trình giao thông như bến, bãi đỗ xe,....

- Về quy hoạch hệ thống cấp nước: Dự báo nhu cầu và nguồn cấp nước; các công trình đầu mối cấp nước khác và mạng lưới đường ống cấp nước đến đường phân khu vực.

- Về quy hoạch hệ thống cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống điện chiếu sáng.

- Về hệ thống thông tin liên lạc: Xác định nguồn cấp, xác định hệ thống thông tin liên lạc và thông số kỹ thuật. Xác định hạ tầng viễn thông thụ động tại khu vực lập quy hoạch như là số lượng trạm BTS, bố trí vị trí lắp đặt trạm BTS.

- Về quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước, các công trình xử lý nước thải; hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn.

- Quy hoạch công trình ngầm, không gian ngầm: Xác định các khu vực dự kiến xây dựng công trình công cộng ngầm; ô chức năng sử dụng đất có bố trí công trình ngầm; các tuyến hạ tầng kỹ thuật có bố trí đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy-nen theo ô phố; xác định khu vực hạn chế, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm.

đ) Thiết kế đô thị: Tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

- Đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể, các không gian trọng tâm của khu vực, các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

- Đề xuất các quy định quản lý về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình, hình khối kiến trúc, màu sắc,... và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

h) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Đề xuất quy định quản lý quy hoạch kiến trúc, hoạt động xây dựng phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn khu quy hoạch. Quy định quản lý bao gồm các quy định chung, quy định cụ thể và quy định về tổ chức thực hiện.

5. Danh mục hồ sơ đồ án

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án quy hoạch phân khu thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 và các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành.

6. Tổ chức thực hiện

- Cấp phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Kon Tum.
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định pháp luật về đấu thầu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu (*tỷ lệ 1/2.000*) phân khu A3-2, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở pháp lý để lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch.

2. Giao Phòng Quản lý đô thị thành phố Kon Tum tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu (*tỷ lệ 1/2.000*) phân khu A3-2, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đảm bảo đúng trình tự, nội dung quy định; tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường và quy định pháp luật liên quan; phù hợp, đồng bộ với các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt, định hướng phát triển của đô thị. Rà soát, đánh giá, kế thừa những tài liệu, số liệu quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiết kiệm, chống lãng phí, thất thoát ngân sách.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị thành phố và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thường trực Thành ủy (b/c);
- Sở Xây dựng (b/c);
- Đ/c Chủ tịch, các đ/c PCT UBND TP;
- Đ/c CVP, các đ/c PCVP;
- UBND các xã, phường: Trường Chinh, Duy Tân, Đăk Cấm;
- Lưu: VT, HTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thanh Mân