

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **643** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **02** tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Bờ Bắc
kết hợp chỉnh trang đô thị thành phố Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 879/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2020 của UBND tỉnh quyết định phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một phần Khu vực số 49, bờ Bắc sông Trà Khúc, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi thuộc đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh vị trí Khu liên hiệp Thể dục thể thao tỉnh và điều chỉnh cục bộ 02 đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Mỹ Trà - Mỹ Khê và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc, thành phố Quảng Ngãi.

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại Tờ trình số 347/2020/PĐ-XD ngày 14/8/2020 và Báo cáo giải trình số 173/2020/PĐ-XD ngày 20/4/2020; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 131/BCTĐ-SXD ngày 28/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị thành phố Quảng Ngãi.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, với quy mô diện tích khoảng 539.510,8m², có giới cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp đất dự án theo quy hoạch và dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam: Giáp đường Hoàng Sa;
- + Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 24B.

3. Tính chất

Là khu đô thị mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, tập trung các công trình dịch vụ - thương mại phục vụ khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hình thành một khu đô thị hiện đại, tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan cho khu vực bờ Bắc sông Trà Khúc, đáp ứng nhu cầu dân cư, góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của thành phố Quảng Ngãi.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	người	6.000
II	Sử dụng đất	m ² /người	65 ÷ 70
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	m ²	539.510,8
2	Đất ở	m ² /người	8 - 50
3	Đất cây xanh (công cộng-đơn vị ở)	m ² /người	≥6
4	Đất công trình công cộng	m ² /người	≥2
III	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Học sinh/1000dân m ² /cháu	≥50 ≥15
1.2	Trường tiểu học	Học sinh/1000dân m ² /cháu	≥65 ≥15
1.3	Trường trung học cơ sở	Học sinh/1000dân m ² /cháu	≥55 ≥15
2	Đất y tế	trạm/1000 người m ² /trạm	1 500
3	Thể dục thể thao (sân luyện tập)	m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Cấp điện		
2.1	- Nhà ở liên kế	KW/hộ	≥3
2.2	- Nhà ở biệt thự	KW/hộ	≥5
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	30
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥120
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥2
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥80
5	Tỉ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm Tỉ lệ thu gom	1,0 - 1,2 ≥ 90%

5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu vực quy hoạch xây dựng mới	441.617,7	81,9
1	Đất ở	176.519,0	32,7
1.1	Đất xây dựng nhà ở thương mại	141.211,3	26,2
	- Đất ở liên kế	72.031,9	13,4
	- Đất ở liên kế thương mại	69.179,3	12,8
1.2	Đất nhà ở xã hội	35.307,7	6,5
2	Đất thương mại - dịch vụ	43.129,7	8,0
3	Đất công trình công cộng	19.803,0	3,7
3.1	Đất giáo dục	16.171,3	3,0
	- Trường Mẫu giáo	4.608,7	0,9
	- Trường Tiểu học và Trung học cơ sở	11.562,6	2,1
3.2	Đất y tế	3.631,7	0,7
4	Đất cây xanh	41.963,7	7,8
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.405,8	0,4
5.1	Hạ tầng kỹ thuật	1.230,0	0,2
5.2	Bãi đỗ xe	1.175,8	0,2
6	Đất giao thông	157.796,5	29,2
II	Khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang	97.893,1	18,1
1	Đất ở	79.634,1	14,8
2	Đất y tế	1.900,2	0,4
3	Đất giáo dục	2.775,2	0,5
4	Đất tôn giáo	386,1	0,1
5	Đất giao thông	13.197,5	2,4
Tổng		539.510,8	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

a) Nhà ở

- Sử dụng loại hình nhà hỗn hợp, liên kế và biệt thự là chủ đạo; hình thức kiến trúc, màu sắc phải thống nhất đồng bộ đối với từng dãy nhà, tạo bộ mặt khu dân cư khang trang, hiện đại, nhất là đối với những dãy nhà dọc đường Hoàng Sa và các trục đường chính trong khu vực.

- Mật độ xây dựng và tầng cao nhà ở được khống chế phù hợp, khuyến khích tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất.

b) Công trình công cộng, dịch vụ

Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc sinh thái, hài hòa với không gian chung của khu vực, tạo khoảng lùi trước mỗi công trình để tổ chức không gian mở xanh, đẹp và sinh động.

c) Vườn hoa, cây xanh

- Quy hoạch vườn hoa cây xanh với bán kính phục vụ hợp lý, giữ vai trò bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu cho khu dân cư. Bố trí kết hợp bãi đỗ xe trong vườn hoa cây xanh.

- Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến phố chính và cây xanh trong các công trình, khu ở, kết hợp với vườn hoa cây xanh của khu vực tạo thành một quần thể hài hòa, thống nhất.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a1) San nền

- San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc phù hợp với các tuyến đường Hoàng Sa, Quốc lộ 24B, khu dân cư hiện hữu, tránh gây ngập úng cục bộ.

- Lấy cao độ tại đường Hoàng Sa và Quốc lộ 24B làm chuẩn; Cao độ san nền từ +4,50m đến +7,35m.

a2) Thoát nước mưa

- Dùng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa chính dùng cống tròn Ø800-Ø2000 kết hợp cống hộp, dẫn xả vào cửa xả (8x3x3)m (hạ lưu đập dâng), thoát ra sông Trà Khúc.

- Hệ thống cống nhánh dùng cống tròn Ø600-Ø800 thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến cống chính.

b) Quy hoạch giao thông

b1) Giao thông trục chính đô thị:

- Giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang đường Hoàng Sa là 36,0m, trong đó lòng đường 2x11,5m, vỉa hè mỗi bên 5,0m, dải phân cách 3,0m.

- Đường Trần Văn Trà (Quốc lộ 24B - quy mô mặt cắt ngang theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 6,0m.

b2) Giao thông trong khu đô thị:

- Đường trục trung tâm kết nối đường Trần Văn Trà với đường Hoàng Sa, quy mô mặt cắt ngang từ 25,0m-36,0m, trong đó lòng đường 2x(6,5-9,5)m, vỉa hè mỗi bên từ 4,0-7,0m, dải phân cách 3,0m.

- Đường khu vực: Quy hoạch mặt cắt ngang rộng từ 21,0-18,0m, trong đó lòng đường từ 10,0m-11,0m, vỉa hè mỗi bên từ 4,0m-5,0m.

- Đường nội bộ:

+ Loại mặt cắt ngang 13,0m, trong đó lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên 3,0m.

+ Loại mặt cắt ngang 12,0m, trong đó lòng đường 7,0m, vỉa hè 2,0+3,0m.

+ Trong khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang, quy hoạch các tuyến đường nội bộ với mặt cắt ngang 6,0m.

b3) Bãi đỗ xe: Bố trí 03 bãi đỗ xe với tổng diện tích 1.175,8m².

c) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây 22KV theo Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi.

- Trạm biến áp: Quy hoạch xây dựng mới 17 trạm biến áp, với tổng công suất khoảng 8.676,5 KVA, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực.

- Lưới điện:

+ Đường dây 22KV: Quy hoạch xây dựng mới đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường, nối đến các trạm biến áp.

+ Đường dây 0,4KV: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4KV nối từ trạm biến áp đi dọc theo các tuyến đường, cấp điện cho các công trình và hộ gia đình.

- Lưới điện chiếu sáng đường phố: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm theo các tuyến đường; sử dụng cáp ngầm, bóng đèn LED gắn trên trụ thép mạ kẽm.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Quảng Ngãi thông qua đường ống Ø300 dọc đường Hoàng Sa.

- Mạng lưới đường ống: Bố trí các tuyến ống chính Ø(100÷150), kết hợp các tuyến ống nhánh Ø50 đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường, cung cấp tới hộ gia đình và các công trình.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa dọc theo các tuyến ống chính, khoảng cách giữa các trụ từ 100-150m.

d) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật

đ1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình

Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch chung thành phố được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

đ2) Mạng ngoại vi

- Gồm các hệ thống hào, bể cáp và hầm cáp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cáp.

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ; tại những đoạn qua đường sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã

ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

e) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

e1) Thoát nước thải

- Quy hoạch xây dựng trạm xử lý nước thải công suất khoảng 1.985m³/ng.đêm bố trí kết hợp trong công viên cây xanh.

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng ống Ø(250÷350) đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường, thu gom nước thải từ các công trình, hộ gia đình dẫn vào trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Nước bẩn sinh hoạt từ các công trình và hộ gia đình được xử lý bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải của đô thị.

e2) Chất thải rắn

- Chất thải rắn phát sinh trong khu đô thị phải được phân loại, thu gom, tập kết về các điểm trung chuyển trước khi vận chuyển đến khu xử lý chung của đô thị.

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý; các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

2. UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm:

a) Tổ chức cắm mốc giới; công bố, công khai đồ án Quy hoạch này để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, giám sát và thực hiện.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản thuộc địa bàn quản lý, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

c) Phối hợp, hỗ trợ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chịu trách nhiệm: Tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý của các sở ngành, ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 131/BCTĐ-SXD ngày 28/9/2020 và ý kiến của cộng đồng dân cư để tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông

vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND xã Tịnh An; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- TT.Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KT, TH, NNTN, CB-TH;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 457).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Văn Minh