

Số: ~~488~~/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 20 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, thành phố Quảng Ngãi
và huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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;

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 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 Xây dựng Hướng dẫn sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, thành phố Quảng Ngãi.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam tại Tờ trình số 01/CV/QLDA/2002 ngày 20/9/2018 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; ý kiến của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 586/BC-SXD ngày 13/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Trường Chinh có diện tích khoảng 43,28ha, thuộc phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi (diện tích khoảng 30,71ha) và xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa (diện tích khoảng 12,57ha), tỉnh Quảng Ngãi, giới cận như sau:

+ Phía Đông giáp: khu dân cư hiện hữu phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi;

+ Phía Tây giáp: khu dân cư hiện hữu xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa;

+ Phía Nam giáp: khu dân cư hiện hữu xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa;

+ Phía Bắc giáp: đường Trường Chinh và khu dân cư trực đường Bàu Giang - Cầu Mới.

- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

3. Tính chất: Là khu đô thị mới được quy hoạch, đầu tư xây dựng mới, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở nhằm khai thác quỹ đất, đáp ứng nhu cầu dân cư, góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa.

4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi.

- Xây dựng một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch chi tiết.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị, cấp giấy phép xây dựng và quản lý quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b) Nhiệm vụ:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế.

- Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch.

- Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ

tầng kỹ thuật của khu vực.

- Rà soát các quy hoạch có liên quan; nghiên cứu cập nhật, kết nối những dự án chính đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý quy hoạch đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa phương. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, khớp nối đồng bộ với các khu vực kế cận.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	người	4000÷5000
II	Sử dụng đất	m ² /người	
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	43,28
2	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥8
2.1	Đất ở	m ² /người	8-50
2.2	Đất cây xanh - mặt nước đơn vị ở	m ² /người	≥2
		ha	≥10
2.3	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	≥50
		m ² /cháu	≥15
1.2	Trường tiểu học	Học sinh/1000dân	≥65
		m ² /học sinh	≥15
1.3	Trường THCS	Học sinh/1000dân	≥55
		m ² /học sinh	≥15
2	Thể dục thể thao		
2.1	Sân luyện tập	m ² /người	≥0,5
		ha/công trình	≥0,3
3	Chợ	công trình/đơn vị ở	1
		ha/công trình	≥0,2

4	Đất trạm y tế	$m^2/trạm$	500
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Cấp điện		
2.1	- Sinh hoạt	$KW/hộ$	≥ 3
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	$W/m^2 sàn$	30
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	$Lit/người.ngđ$	≥ 120
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	$Lit/m^2 sàn.ngđ$	≥ 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	$Kg/người/ng.đêm$	1,0 - 1,2
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 90\%$

6. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch. Rà soát lại các dự án chính đã, đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch (nếu có), xác định cụ thể những nội dung cần cập nhật, điều chỉnh hoặc khớp nối cho phù hợp.

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch, dự báo quy mô dân số cho khu quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định các khu chức năng; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; xác định vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Diện tích đất cây xanh + mặt nước trong khu đô thị phải đảm bảo tối thiểu 10ha; bố trí đầy đủ quỹ đất tái định cư, đất xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy định và chỉ đạo của UBND tỉnh.

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn của khu quy hoạch. Lưu ý đề xuất hợp lý giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc bờ phía Bắc sông Bàu Giang; giải pháp kiến trúc các công trình, nhà ở dọc theo các trục đường Trần Kỳ Phong, Lê Quý Đôn, Nguyễn Duy Hiệu.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất xây dựng công trình; Tính toán cao độ san lấp phù hợp tránh ngập úng cho khu đô thị.

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bãi đỗ xe. Lưu ý giao thông kết nối giữa khu vực thành phố và huyện Tư Nghĩa.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Tính toán, xác định cụ thể lưu vực thoát nước sông Bàu Giang, đề xuất giải pháp nạo vét, mở rộng dòng chảy, kè sông, vị trí, công suất trạm bơm thoát nước, các miệng xả hợp lý, đảm bảo thoát nước tốt cho thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

g) Thiết kế đô thị:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình: tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

- Xác định khoảng lùi công trình đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Hệ thống cây xanh mặt nước :

+ Thiết kế hệ thống cây xanh đô thị (gồm cây xanh đường phố, vườn hoa, công viên) đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ những khu vực.

+ Đề xuất phương án thiết kế mặt nước (nếu có) trên cơ sở kết hợp hài hòa với hệ thống cây xanh.

7. Sản phẩm quy hoạch

a) Sản phẩm phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, 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; Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

b) Thành phần hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp, trong đó có các sơ đồ, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và các bản vẽ thu nhỏ khổ A3.

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất – tỷ lệ: 1/2.000 hoặc 1/5.000;

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng – tỷ lệ: 1/500;

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật – tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất – tỷ lệ: 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật – tỷ lệ: 1/500;

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường – tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật – tỷ lệ: 1/500;

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược – tỷ lệ 1/500;

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

8. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Ngãi.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

9. Tiến độ thực hiện: tối đa 06 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam có trách nhiệm:

- Triển khai theo đúng quy định và nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.
- Thực hiện đầy đủ các nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 586/BC-SXD ngày 13/3/2019.


Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các Sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ, Chủ tịch UBND xã Nghĩa Điền; Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT, HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PVP, CNXD, NNTN, CB;
- Lưu: VT, CNXD. ĐSáng 83

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tăng Bình