

Số: **969** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **05** tháng **9** năm 2018

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi

IT CÔNG BAO & TIN HỌC Q. NGÃI	
<b>ĐẾN</b>	Số: ..... <b>8.338</b> .....
	Ngày: <b>5.19.18</b> .....
	Chuyên: .....

### 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 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 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 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 566/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc;

Căn cứ Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 của UBND tỉnh về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu Đô thị - Thương mại - Dịch vụ Nghĩa Đông;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Trần Việt tại Tờ trình số 809/TTr-NV-UDC ngày 08/8/2018 về việc trình thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi và đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2654/SXD-BCTĐ ngày 28/8/2018,

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nghĩa Đông, với những nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên dự án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

## **2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:**

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, với quy mô diện tích khoảng 72.765,77m<sup>2</sup>, có giới cận:

- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây giáp đất quy hoạch trụ sở cơ quan;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc giáp đường Trường Sa (đường bờ Nam sông Trà Khúc).

- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

**3. Tính chất:** Là khu nhà ở kết hợp với công trình dịch vụ - thương mại, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng bộ, nhằm khai thác quỹ đất, đáp ứng nhu cầu dân cư và góp phần phát triển đô thị của thành phố Quảng Ngãi.

## **4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:**

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc.

- Xây dựng một khu đô thị 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 với những dự án chính đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp phân bổ 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 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:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
	Tổng dân số	Người	1.100
<b>II</b>	<b>Sử dụng đất</b>	m <sup>2</sup> /người	65÷70
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	m <sup>2</sup>	72.765,7 7
2	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥8
2.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	8-50
2.2	Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥2
2.3	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	≥2
<b>III</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Học sinh/1000dân	≥50
		m <sup>2</sup> /cháu	≥15
2	Thẻ dục thể thao		
2.1	Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	0,5
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
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 <sup>2</sup> sàn	30
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥120
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup> 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	≥ 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 chi tiết có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Cụ thể hóa các nội dung trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc; nghiên cứu, đề xuất và làm rõ các nội dung cần điều chỉnh bổ sung trong đồ án quy hoạch chi tiết dọc hai bờ sông Trà Khúc; khớp nối đồng bộ với các quy hoạch và dự án đã và đang triển khai xây dựng khu vực kế cận, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, 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.

d) 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; xác định vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có).

e) Xác định hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác.

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến từng công trình, bao gồm các nội dung:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng công trình.

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe.

- 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 (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động.

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của khu nghỉ dưỡng.

h) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

i) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực tác động đến môi trường của phương án quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

**7. Sản phẩm quy hoạch:** Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; các Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011, số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 và

số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) 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 và bảo vệ môi trường, 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 quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có) theo tỷ lệ thích hợp.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị được quy định tại Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng.

b) Thuyết minh:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.
- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.
- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình có xây dựng tầng hầm, ...).
- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

d) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

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.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng giúp UBND tỉnh quản lý Nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

2. Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Trần Việt có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi, Sở Xây dựng và đơn vị có liên quan triển khai lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định, nhiệm vụ được phê duyệt.

**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 xã Nghĩa Đông; Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Trần Việt chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP(NL), NNTN, TH, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD. pbc403

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Căng