ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 380/QĐ-UBND	*Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 3 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu biệt thự golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI
CV ĐẾN Số: 1238
Ngày: 19/3/2012
Chuyển:

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định 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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Tờ trình số 651/2011/DA ngày 28/12/2011 về việc xin phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu biệt thự golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc; Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tại Công văn số 138/SXD-KTQH&ĐT ngày 23/02/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu biệt thự golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu biệt thự golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc.

2. Quy mô:

+ Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: khoảng 233,4ha, thuộc xã Tịnh An huyện Sơn Tịnh, bao gồm 2 phân khu:

- Khu 1: phần đảo nổi giữa sông, diện tích khoảng 184,7ha.
- Khu 2: phần bờ sông, phía Nam tuyến đường Mỹ Trà - Mỹ Khê, diện tích khoảng 48,7ha.

+ Giới cận :

- Đông giáp: cồn cát sông Trà Khúc.
- Tây giáp : Khu dân cư trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (do Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị làm chủ đầu tư).

- Nam giáp : sông Trà Khúc.
- Bắc giáp : đường Mỹ Trà - Mỹ Khê.

+ Tỉ lệ bản đồ chính : 1/500.

3. Tính chất :

Là khu ở, nghỉ dưỡng và dịch vụ cao cấp; được đầu tư xây dựng đồng bộ, hiện đại, gắn liền với cảnh quan sông Trà Khúc; phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn của khu vực, đảm bảo phát triển bền vững.

4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

a) Mục tiêu :

- Cụ thể hoá quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi và quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị Đông Bắc sông Trà Khúc.
- Đề xuất phương án quy hoạch chi tiết phù hợp với hiện trạng và định hướng quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi, đáp ứng nhu cầu thực tế của nhà đầu tư, tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hoá trên địa bàn tỉnh.
- Hình thành khu dân cư - dịch vụ mới, hiện đại, gắn liền với cảnh quan trong khu vực (núi Thiên Ấn và dòng sông Trà Khúc).
- Làm cơ sở cho việc triển khai lập các dự án đầu tư, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các công trình nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ trong khu dân cư.

b) Nhiệm vụ:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế.
- Thu thập số liệu, đánh giá điều kiện tự nhiên, tình hình dân cư, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng xây dựng của khu vực nghiên cứu thiết kế.
- Xác định mối quan hệ của khu vực quy hoạch với các khu chức năng kế cận khác của đô thị.
- Xác định tính chất - vai trò của khu vực quy hoạch. Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu khác nhau của khu vực quy hoạch.
- Tính toán nhu cầu, lựa chọn quy mô sân golf hợp lý, đảm bảo không lãng phí quỹ đất; thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết trình cấp thẩm quyền cho phép bổ sung vào quy hoạch sân golf Việt Nam.
- Giải pháp quy hoạch phải tuân thủ các quy định của Luật Đê điều; phải được tính toán kiểm tra kỹ lưỡng mức độ ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát lũ của sông Trà Khúc, để từ đó đề xuất giải pháp hạn chế, khắc phục hợp lý.
- Tổ chức không gian quy hoạch phù hợp với đặc thù của địa phương.
- Đề xuất các giải pháp thực hiện và phân đợt đầu tư xây dựng.
- Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu trong quản lý quy hoạch xây dựng.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật :

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số	người	8.000-10.000
II	Đất đai		

1	Diện tích quy hoạch	ha	233,4
2	Sử dụng đất		
	- Đất đơn vị ở	m²/người	20 - 50
	- Đất công trình giáo dục	m²/người	3 - 5
	+ Nhà trẻ mẫu giáo	*chỗ/1000người*	*≥ 50*
	+ Trường Tiểu học	*chỗ/1000người*	*≥ 65*
	+ Trường Trung học cơ sở	*chỗ/1000người*	*≥ 55*
	- Đất công trình công cộng khác	m²/người	2 - 5
	- Đất cây xanh, TDTT	m²/người	5 - 8
	- Đất giao thông, bãi đỗ xe	m²/người	10 - 14
2	Tầng cao trung bình		
	- Nhà cao tầng, chức năng hỗn hợp	tầng	5 - 10
	- Nhà ở thấp tầng	tầng	2 - 4
	- CTCC, thương mại dịch vụ	tầng	1 - 4
3	Mật độ xây dựng		
	- Nhà cao tầng, chức năng hỗn hợp	%	40 - 60
	- Nhà liên kế, nhà phố	%	70 - 100
	- Biệt thự	%	50 - 70
	- Nhà vườn	%	40 - 50
	- CTCC, thương mại dịch vụ	%	20 - 40
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Đất giao thông	% đất XD đô thị	25 - 30
2	Mật độ đường chính khu vực	km/km²	4 - 6,5
3	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ng.đêm	120 - 180
4	Cấp điện	W/người	500
	- Nhà ở	Kw/hộ	4 - 6
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m² sàn	20 - 40
5	Thoát nước thải	l/người/ng.đêm	100 - 150
6	Lượng rác thải bình quân	kg/người/ng.đêm	1 - 1,3
7	Thông tin liên lạc	máy/1000người	250

6. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu:

6.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, 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 và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây.

6.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

6.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị 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; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

6.4. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

6.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

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

a) Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

b) 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 hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

c) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

d) 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;

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

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

6.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

b) 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;

c) 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;

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

6.7. Thiết kế đô thị: xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

7. Sản phẩm quy hoạch :

7.1. Sản phẩm phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 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 số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

7.2. Thành phần hồ sơ:

a) 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.

b) Thành phần bản vẽ :

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - tỉ lệ: 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng - tỉ lệ: 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật - tỉ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - tỉ lệ: 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - tỉ lệ: 1/500.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật - tỉ lệ: 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường - tỉ lệ: 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật - tỉ lệ: 1/500.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỉ lệ 1/500.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị.

* Lưu ý: phải thể hiện thêm bản đồ địa hình lồng ghép với bản đồ địa chính đối với các loại bản đồ: Hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

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

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

Điều 2.

+ Giao Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy :

- Chỉnh sửa nhiệm vụ quy hoạch theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng.
- Phối hợp với các Sở, ngành chức năng để thực hiện thủ tục trình Thủ tướng Chính phủ cho phép bổ sung vào quy hoạch hệ thống sân golf Việt Nam đến năm 2020 - trước khi lập quy hoạch chi tiết.
- Cung cấp các số liệu dự án cho Sở Nông nghiệp và PTNT để cập nhật, tính toán phương án quy hoạch chỉnh trị thoát lũ sông Trà Khúc. Phối hợp chặt chẽ Sở Nông nghiệp và PTNT để xây dựng phương án quy hoạch chi tiết Khu biệt thự golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc phù hợp với quy hoạch chỉnh trị thoát lũ sông Trà Khúc, tuân thủ theo đúng quy định của Luật Đê điều.
- Phối hợp với các đơn vị có liên quan và tổ chức tư vấn triển khai lập quy hoạch theo đúng quy định và nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

+ 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 khu dân cư.

+ Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và PTNT:

- Trên cơ sở số liệu dự án do chủ đầu tư cung cấp, chỉ đạo Hội Tưới tiêu Việt Nam cập nhật, tính toán lại phương án quy hoạch chỉnh trị thoát lũ sông Trà Khúc và đề xuất biện pháp xử lý phù hợp.

- Kiểm tra, rà soát nội dung quy hoạch chi tiết Khu biệt thự golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của Luật Đê điều và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật có liên quan.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy; Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: C,PVP(CN), NNTN, CB;
- Lưu: VT, XD.tlsáng.154.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Viết Chữ