

Số: **146**/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **17** tháng 3 năm 2016.

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số:.....1901..... Ngày: 18/3/16..... Chuyên:.....Căn cứ.....

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Tân tại Tờ trình số 07/01/TTr-PTDA ngày 15/01/2015 về việc xin phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi và Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 166/SXD-KTQH&ĐT ngày 29/01/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi.

**2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:**

- Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Công viên Thiên Bút và Khu đô thị sinh thái Thiên Tân, thành phố Quảng Ngãi có diện tích khoảng 51,3ha.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Đông giáp : Đường Lý Thường Kiệt.

+ Tây giáp : Đường Quang Trung.

+ Nam giáp : Khu dân cư hiện trạng Đường Quang Trung.

+ Bắc giáp : Đường Cao Bá Quát và Đường Nguyễn Hoàng.

- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

### 3. Tính chất:

Là một trong những công viên chính của đô thị, kết hợp khu đô thị sinh thái hiện đại, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với cảnh quan chung của thành phố Quảng Ngãi, đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu vực.

### 4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

#### a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt.

- Xây dựng hoàn chỉnh công viên đa chức năng của thành phố, kết hợp hình thành khu đô thị sinh thái văn minh, hiện đại, có bản sắc, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan núi Thiên Bút.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần thu hút đầu tư, tạo động lực phát triển đô thị.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng 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 các địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan kiến trúc, hạ tầng và các yếu tố văn hóa của khu vực.

- Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu 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 xây dựng đô thị.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A</b>	<b>Công viên Thiên Bút</b>		
1	Mật độ xây dựng	%	2-5
2	Tầng cao tối đa	tầng	2
<b>B</b>	<b>Khu đô thị sinh thái</b>		
1	Dân số dự báo	người	3000

2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	8 - 50
2.2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	>2
2.3	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	>2
3	Tầng cao công trình		
3.1	Nhà ở		
	- Biệt thự, nhà ở liên kế khu vực xung quanh Công viên Thiên Bút	Tầng	2-3
	- Nhà ở liên kế các khu vực khác	Tầng	2-5
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Tầng	3 - 7
4	Mật độ xây dựng		
4.1	Nhà ở		
	- Biệt thự	%	40 - 50
	- Nhà ở liên kế	%	70 - 90
4.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	%	40 - 60
5	Hạ tầng kỹ thuật		
5.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
5.2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥ 3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 30
5.3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥120
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m <sup>2</sup> sàn.ngđ	≥2
5.4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥80
5.5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
5.6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	0,8 - 1
		Tỉ lệ thu gom	≥ 90%

## 6. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, dân cư, xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường khu vực; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) 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.

c) 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).

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.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị 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.
- 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 vị trí, quy mô các bãi đỗ xe;
- 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.
- 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.

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 nhưỡng 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 số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị, 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 - 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.

- 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. Tiến độ thực hiện:** Tối đa 04 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Tân có trách nhiệm:

- Chính sửa, bổ sung nhiệm vụ quy hoạch theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và đơn vị tư vấn triển khai theo đúng quy định và nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này thay thế Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Chánh; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Tân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, CNXD, KTTH, NNTN, VHXX, CBTH;
- Lưu VT, CNXD.huy139



**Trần Ngọc Căng**