

Số: /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 12 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Nam Trường Chinh

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 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 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 ngày 13/5/2013;

Căn cứ các Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 và số 666/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương Dự án Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, tỉnh Quảng Ngãi;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Khu đô thị Nam Trường Chinh tại Tờ trình số 01/TTr-NTC/0309 ngày 03/9/2019 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh và đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2652/BCTĐ-SXD ngày 06/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, 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, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh có diện tích khoảng 43,82ha, thuộc phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi (diện tích khoảng 31,49ha) và xã Nghĩa Điền, huyện Tư Nghĩa (diện tích khoảng 12,63ha), tỉnh Quảng Ngãi, có 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.

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

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	người	4.560
II	Sử dụng đất	m ² /người	
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	ha	43,82
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	$m^2/\text{người}$	$\geq 0,5$
		ha/công trình	$\geq 0,3$
3	Chợ	công trình/đơn vị ở	1
		ha/công trình	$\geq 0,2$
4	Đất trạm y tế	$m^2/\text{trạm}$	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	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	1,0 - 1,2
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 90\%$

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	163.705,78	37,36
1.1	Đất ở liên kế	63.083,55	14,40
1.2	Đất ở biệt thự	34.022,25	7,76
1.3	Đất nhà ở thương mại - shophouse	33.820,95	7,72
1.3	Đất nhà ở xã hội	25.117,85	5,73
1.4	Đất ở tái định cư	7.661,18	1,75
2	Đất công trình công cộng	17.702,66	4,04
2.1	Đất thương mại dịch vụ	9.397,54	2,14
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	8.088,92	1,85
2.3	Đất công trình công cộng	216,20	0,05
3	Đất cây xanh - mặt nước	100.892,81	23,02
3.1	Đất công viên cây xanh	69.054,13	15,76

3.2	Đất thể dục - thể thao	5.972,26	1,36
3.3	Đất mặt nước	25.866,42	5,90
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	755,33	0,17
4.1	Đất trạm bơm, khu kỹ thuật	150,00	0,03
4.2	Đất trạm xử lý nước thải	605,33	0,14
5	Đất giao thông	155.149,42	35,41
5.1	Đất bãi đỗ xe	2.681,55	0,61
5.2	Đất giao thông	152.467,87	34,79
	Tổng cộng	438.206,61	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nhà ở:

- Sử dụng loại hình nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ 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 đô thị khang trang, hiện đại, nhất là đối với những dãy nhà dọc 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 - mặt nước:

- Quy hoạch vườn hoa, cây xanh - mặt nước với bán kính phục vụ hợp lý, giữ vai trò bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị. 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:

a.1) San nền:

- San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc thiết kế phù hợp với các tuyến đường đô thị hiện hữu xung quanh (đường Trường Chinh) và các dự án khu dân cư lân cận, đảm bảo tần suất lũ 10%.

- Cao độ nền xây dựng $\geq 6,50m$, hướng dốc từ Bắc về Nam, thoát về sông Bàu Giang.

- Đối với khu vực chênh cao giữa hiện trạng và nền dự án được xử lý bằng tường chắn hoặc đắp mái taluy có hệ thống thu gom nước mưa.

a.2) Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.
- Hệ thống đường cống thoát nước mưa: Các tuyến cống chính sử dụng cống tròn Ø1000 - Ø1800 dẫn xả nước ra hướng sông Bàu Giang. Các tuyến cống nhánh dùng cống Ø400 - Ø800 và B500 thu gom nước mưa dẫn xả vào tuyến cống chính.

b) Quy hoạch giao thông:

b.1) Giao thông trục chính đô thị:

- Điều chỉnh, mở rộng quy mô mặt cắt ngang đường Lê Quý Đôn phía Nam đường Trường Chinh từ 18m (trong đó, lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m) lên thành 52m (đoạn tại nút giao với đường Trường Chinh: lòng đường 2x9m, dải cây xanh 21m, vỉa hè dải cây xanh 2x2m và vỉa hè phía nhà ở 2x4,5m) và 55m (đoạn trong khu đô thị mới Nam Trường Chinh: lòng đường 2x9m, dải cây xanh 21m, vỉa hè dải cây xanh 2x2m và vỉa hè phía nhà ở 2x6m).

- Điều chỉnh, mở rộng quy mô mặt cắt ngang đường Trần Kỳ Phong phía Nam đường Trường Chinh, đoạn đi qua khu đô thị mới Nam Trường Chinh từ 18,5m (trong đó, lòng đường 10,5m và vỉa hè 2x4m) lên thành 58,5m - 62,5m (trong đó, lòng đường 10,5m + 7m, dải cây xanh 21m, vỉa hè dải cây xanh 2x2m và vỉa hè từ 8m - 12m).

- Giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang đường Nguyễn Duy Hiệu (theo Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi) là 18,5m, trong đó lòng đường 10,5m và vỉa hè mỗi bên 4,0m.

b.2) Giao thông trong khu đô thị:

- Đường khu vực: Giữ nguyên quy mô mặt cắt ngang 02 tuyến đường Quy hoạch số 5 và số 4 (theo quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi) là 21,0m, trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên từ 5,25m.

- Đường nội bộ: Các tuyến đường nội bộ có quy mô mặt cắt ngang từ 12,0m - 17,0m, trong đó lòng đường từ 6,0m - 7,0m và vỉa hè mỗi bên từ 2,0m - 5m.

b.3) Bãi đỗ xe: Bố trí 06 bãi đỗ xe với tổng diện tích 2.681,55m².

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia thông qua đường dây 22kV hiện trạng dọc đường Trường Chinh; đồng thời chỉnh nắn tuyến đường dây 22kV đi qua khu vực quy hoạch theo hướng hạ ngầm, đi dọc theo vỉa hè tuyến đường.

- Trạm biến áp: Quy hoạch xây dựng mới 14 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất trạm từ 180kVA đến 2x400kVA, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dùng điện cho khu vực quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Đường dây 22KV: Quy hoạch xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh nắn các tuyến 22kV hiện trạng, đi ngầm dọc theo 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 nội bộ, 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 trục 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 thành phố Quảng Ngãi thông qua đường ống Ø300 hiện trạng dọc đường Trường Chinh.

- Mạng lưới đường ống: Bố trí các tuyến ống chính Ø110-Ø160, các tuyến ống nhánh Ø50- Ø63 đặt trên vỉa hè các tuyến đường cung cấp tới hộ gia đình và các công trình.

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hỏa cách nhau khoảng từ 100m-150m.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật:

e.1) Mạng điện thoại và mạng truyền hình: Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

e.2) Mạng ngoại vi:

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

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ PVC Ø100x0,5; 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.

f) Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn:

f.1) Thoát nước thải:

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng công tự chảy HDPE Ø200-Ø400, đi dọc theo các tuyến đường, thu gom nước thải từ các công trình, hộ gia đình dẫn xả về trạm xử lý nước thải có công suất 1.283m³/ngđ đặt phía Đông Nam khu dân cư.

- Nước bản 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 chung.

f.2) 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 quy định.

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

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. Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình thẩm định thiết kế cơ sở dự án phải kiểm tra, rà soát các vấn đề có liên quan đến việc thoát lũ sông Bàu Giang và cốt nền xây dựng dự án Khu đô thị mới Nam Trường Chinh đảm bảo tần suất lũ $\geq 10\%$.

3. Giao Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi và Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa:

a) 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.

b) Phối hợp, hỗ trợ Công ty Cổ phần Khu đô thị Nam Trường Chinh trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

4. Công ty Cổ phần Khu đô thị Nam Trường Chinh có trách nhiệm:

a) Chỉnh sửa, hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Trường Chinh, tỉnh Quảng Ngãi theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan nêu tại Báo cáo thẩm định số 2652/BCTĐ-SXD ngày 06/9/2019.

b) Thực hiện việc thiết kế xây dựng hoàn chỉnh phần thô mặt ngoài dọc các trục đường: Trần Kỳ Phong, Lê Quý Đôn và Nguyễn Duy Hiệu trong quá trình lập thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.

c) Tổ chức thiết kế, thi công các nút giao với đường Trường Chinh đảm bảo an toàn lưu thông; làm việc với Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi để xử lý các vấn đề có liên quan đến kết nối giữa hai dự án.

d) Phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi và UBND huyện Tư Nghĩa tổ chức cắm mốc giới, công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, giám sát và thực hiện; đồng thời, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật hiện hành.

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, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư; 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 và Chủ tịch UBND xã Nghĩa Điền; Giám đốc Công ty Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi; Giám đốc Công ty Cổ phần Khu đô thị Nam Trường Chinh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- TT. Thành ủy và HĐND Tp. Quảng Ngãi;
- TT. Huyện ủy và HĐND huyện Tư Nghĩa;
- VPUB: PCVP(KG), KT, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD. pbc320

Trần Ngọc Căng