

Số: 328/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 4 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch  
và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Bình Thanh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*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 Luật Đo đạc và Bản đồ ngày 14/6/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;*

*Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ;*

*Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng*

vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của UBND tỉnh về việc công bố các Bộ đơn giá dự toán: Xây dựng công trình, Lắp đặt hệ thống kỹ thuật, Sửa chữa và bảo dưỡng công trình xây dựng, Khảo sát xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Tờ trình số 13/TTr-BQL ngày 15/3/2023 và các Công văn số: 824/QBL-QHXD ngày 06/4/2023 và 919/QBL-QHXD ngày 14/4/2023; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 40/BC-SXD ngày 24/4/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Bình Thanh, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Bình Thanh.

2. Nhiệm vụ khảo sát

a) Mục đích khảo sát: Công tác đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000, đường đồng mức 1,0m nhằm cung cấp tài liệu phục vụ cho việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Bình Thanh.

b) Phạm vi khảo sát xây dựng: Tổng diện tích khảo sát địa hình khoảng 2.925 ha thuộc địa giới hành chính xã Bình Thanh, xã Bình Hiệp và xã Bình Long, huyện Bình Sơn. Tỷ lệ bản đồ 1/2000.

c) Nội dung khảo sát địa hình

- Lập lưới đường chuyên hạng IV. Địa hình cấp II và cấp III.

- Lập lưới đường chuyên cấp 1. Địa hình cấp II và cấp III.
- Lập lưới đường chuyên cấp 2. Địa hình cấp II và cấp III.
- Thủy chuẩn kỹ thuật. Địa hình cấp II và cấp III.
- Đo vẽ chi tiết bản đồ trên cạn, tỷ lệ 1/2000. Địa hình cấp I và cấp III.

d) Khối lượng khảo sát

TT	Nội dung công việc	ĐVT	Khối lượng phê duyệt
<b>I</b>	<b>Lưới khống chế mặt bằng</b>	<b>điểm</b>	
1	Đường chuyên hạng IV. Bộ máy thiết bị GPS (3 máy). Địa hình cấp II và cấp III	điểm	10
1	Đường chuyên cấp 1. Bộ máy thiết bị GPS (3 máy). Địa hình cấp II và cấp III	điểm	48
2	Đường chuyên cấp 2. Bộ thiết bị GPS (3 máy). Địa hình cấp II và cấp III	điểm	146
<b>II</b>	<b>Thủy chuẩn</b>	<b>km</b>	
1	Thủy chuẩn kỹ thuật. Cấp địa hình II	km	11
2	Thủy chuẩn kỹ thuật. Cấp địa hình III	km	52
<b>III</b>	<b>Đo vẽ bản đồ địa hình</b>	<b>100ha</b>	<b>29,25</b>
1	Đo vẽ chi tiết bản đồ ở trên cạn, tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m. Địa hình cấp III	100ha	13,6
2	Đo vẽ chi tiết bản đồ ở trên cạn, tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1,0m. Địa hình cấp I (thiết bị đo GPS và máy thủy bình điện tử) (trừ 485ha thuộc núi ... và đất nông nghiệp)	100ha	15,65

3. Nhiệm vụ quy hoạch

a) Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 3.390 ha (trong đó phần diện tích đồi núi, đất nông nghiệp khoảng 465ha không khảo sát, chỉ nghiên cứu cập nhật, khớp nối), thuộc địa bàn các xã: Bình Thanh, Bình Hiệp, Bình Long, Bình Phước, Bình Hòa, Bình Tân Phú - huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Giới cận như sau:

- + Phía Đông: giáp tuyến đường quy hoạch (trục kinh tế phía Đông);
- + Phía Tây: giáp Quốc lộ 1 và khu dân cư xã Bình Hiệp;
- + Phía Nam: giáp khu vực núi Đồng Lụa, núi Phụng Hoàng;
- + Phía Bắc: giáp đường Võ Văn Kiệt (Quốc lộ 24C).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

b) Tính chất

Là khu vực phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ Khu kinh tế Dung Quất, phát triển công nghiệp đa ngành, công nghiệp công nghệ cao thân thiện môi trường, gắn với khu đô thị - dịch vụ hỗ trợ.

c) Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch.

c.1) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;

- Xây dựng Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ Bình Thanh trở thành một trong những Khu công nghiệp hiện đại, kiểu mẫu của Khu kinh tế Dung Quất; quy hoạch xây dựng hệ thống kết nối hạ tầng khu công nghiệp đáp ứng nhu cầu của khu công nghiệp tập trung và phù hợp với loại hình, quy mô công nghiệp dự kiến phát triển; đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu kinh tế; xây dựng mới khu đô thị dịch vụ kết hợp cải tạo các khu hiện hữu để hình thành khu đô thị hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, cảnh quan đô thị đẹp gắn với khu công nghiệp tập trung; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, hướng tới sự phát triển bền vững cho khu vực.

- Xác định chức năng sử dụng đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan, đảm bảo gắn kết, hài hòa với các khu vực lân cận.

- Làm cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

c.2) Nhiệm vụ quy hoạch

- Rà soát các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt tại khu vực lập quy hoạch; đánh giá ưu điểm, những tồn tại và bất cập của các đồ án;

- Cập nhật, kết nối các quy hoạch ngành, những dự án đã, đang và sắp triển khai có liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Đề xuất các chỉ tiêu sử dụng đất, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; phù hợp với đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045; kết nối đồng bộ với các khu chức năng kế cận;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng quy hoạch chung, mang tính khả thi cao, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của các khu vực lân cận;

- Đánh giá môi trường chiến lược;

- 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.

d) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>ha</b>	<b>3.390</b>
<b>B</b>	<b>Dân số dự báo (đến năm 2045)</b>	<b>người</b>	<b>29.000</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	
1	Đất dân dụng đô thị - công nghiệp		45-100
	- Đất đơn vị ở bình quân	m <sup>2</sup> /người	≥15
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥5
	- Đất công viên cây xanh	m <sup>2</sup> /người	6-8
2	Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp		
	- Đất giao thông	%	≥ 10
	- Đất cây xanh	%	≥ 10
	- Đất các khu kỹ thuật	%	≥ 1
	Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng	%	≤ 70 (≤ 60 đối với nhà máy trên 05 sàn sử dụng để sản xuất)
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000dân	≥50
		m <sup>2</sup> /cháu	≥12
1.2	Trường tiểu học	hs/1000dân	≥65
		m <sup>2</sup> /hs	≥10
1.3	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	≥55
		m <sup>2</sup> /hs	≥10
1.4	Trường phổ thông trung học	hs/1000dân	≥40
		m <sup>2</sup> /hs	≥10
2	Y tế		
2.1	Trạm y tế	Trạm/1000dân	1
		m <sup>2</sup> /trạm	500
2.2	Bệnh viện đa khoa	giường/1000dân	4
		m <sup>2</sup> /giường	100
3	Thể dục thể thao		
3.1	Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	0,6

		<i>ha/công trình</i>	1,0
4	Chợ	<i>ha/công trình</i>	0,2 - 1,0
4.1	<i>Cấp đơn vị ở</i>	<i>ha/công trình</i>	0,2
4.2	<i>Cấp đô thị</i>	<i>ha/công trình</i>	1,0
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị	$\geq 18$
2	Chỉ tiêu cấp nước		
2.1	<i>Sinh hoạt</i>	<i>lít/người/ng.đ</i>	$\geq 150$
2.2	<i>Công trình công cộng và dịch vụ</i>	<i>lít/m<sup>2</sup> sàn/ng.đ</i>	$\geq 2$
2.3	<i>Công trình du lịch</i>	<i>lít/giường/ng.đ</i>	$\geq 200$
2.4	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng</i>	<i>m<sup>3</sup>/ha/ng.đ</i>	$\geq 20$
3	Chỉ tiêu cấp điện		
3.1	<i>Sinh hoạt</i>	<i>Kwh/ng/năm</i>	750
3.2	<i>Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)</i>	%	35
3.3	<i>Công trình công nghiệp, kho tàng</i>	<i>kW/ha</i>	50-350
4	Chỉ tiêu nước thải		
4.1	<i>Sinh hoạt</i>	<i>% cấp nước</i>	$\geq 95$
4.2	<i>Công nghiệp</i>	<i>% cấp nước</i>	100
5	Chỉ tiêu rác thải	<i>kg/người/ng.đ</i>	1,0
6	Nghĩa trang	<i>ha/1000 dân</i>	0,04
7	Mật độ đường cống thoát nước chính	%	100

đ) Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

đ.1) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng kết cấu hạ tầng thủy lợi, cấp nước, hiện trạng về ngập úng, lũ lụt; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

đ.2) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

đ.3) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Chọn lựa vị trí cho các hình thức sử dụng đất phù hợp, đặc biệt quan tâm đến việc tạo lập các hạt nhân phát triển kinh tế như: Dải không gian công nghiệp - đô thị - dịch vụ; công trình đầu mối giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực;

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu

được xác định; tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất: quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, diện tích sàn... cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng;

- Tính toán quy mô dân số và bố trí đủ các công trình hạ tầng xã hội cho khu vực.

đ.4) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ.5) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được thiết kế và xây dựng hiện đại đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường của KKT Dung Quất, cụ thể:

- Giao thông: Xây dựng các giải pháp thiết kế, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới và các công trình giao thông tuân thủ theo các không chế của đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045 được duyệt; quy hoạch và tổ chức hệ thống giao thông, phân loại và phân cấp các tuyến đường đối ngoại và nội bộ; xác định vị trí, quy mô, số lượng, các chỉ tiêu kỹ thuật cho loại hình giao thông đường bộ và các loại hình giao thông công cộng khác; thiết kế mạng lưới, quy mô, cấp hạng các loại hình giao thông và các công trình hạ tầng giao thông khác như: Bãi đỗ xe, cầu, cống đường bộ...Cắm mốc đường đỏ, hành lang bảo vệ bờ biển: Nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc toạ độ cần thiết.

- San nền, thoát nước mưa: Xác định cao độ xây dựng; đề xuất các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: taluy, tường chắn, ổn định công trình, tính toán khối lượng đào - đắp, tuân thủ theo các không chế của đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất đến năm 2045 được duyệt; nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng ngập lũ do biến đổi khí hậu, tính toán khối lượng đào đắp; lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác; xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống cống thoát nước mưa chính và các hồ dự kiến xây dựng (*xem xét chức năng điều hòa tiêu thoát nước theo các giai đoạn ngắn hạn, trung hạn và dài hạn*), giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nổi.

- Cấp nước: Căn cứ theo tính chất để xác định chỉ tiêu cấp nước cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước; xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, vị trí quy mô công trình đầu mối cấp nước và kiến nghị bổ xung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung; thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về phân phối đến các khu vực sử dụng nước; tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước, mạng lưới phân phối: chiều dài, đường kính, các

hạng cứu hoả; thiết kế mạng lưới cấp nước chữa cháy phù hợp với QCVN và quy định về PCCC hiện hành.

- Cấp điện, chiếu sáng: Xác định chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện; tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình; thiết kế phương án cấp điện bao gồm nguồn điện, lưới điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp phân phối; tính toán, nghiên cứu các giải pháp chiếu sáng công cộng.

- Thông tin liên lạc: Dự báo các loại hình dịch vụ mạng thông tin cho toàn khu vực; tính toán nhu cầu sử dụng về thông tin liên lạc của toàn khu vực và nhóm công trình; xác định mạng chuyên mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang; đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống công, trạm bơm, trạm xử lý; nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn; xác định các nghĩa trang tập trung cho khu vực; đề xuất giải pháp di dời mồ mã, nghĩa địa nhỏ lẻ vào khu nghĩa trang tập trung; xác định quy mô, vị trí dự kiến nhà tang lễ cho khu vực (nếu có).

đ.6) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

đ.7) Đánh giá môi trường chiến lược

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

e) Danh mục, số lượng hồ sơ và sản phẩm:

Sản phẩm quy hoạch phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan về quy hoạch đô thị và “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” (QCVN 01:2021/BXD) được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021; Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; cụ thể:

e.1) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ hướng phát triển không gian và bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch của quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được



phê duyệt.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: Hiện trạng các khu chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V Thông tư số 04/2022/TT-BXD; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở,...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh và các khu chức năng khác trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Xác định chức năng, quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng ô phố (được hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch (theo quy định tại Phụ lục V Thông tư số 04/2022/TT-BXD); khoản lùi công trình đối với các trục đường (từ cấp đường khu vực); vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định vị trí, quy mô hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở trong khu vực (nếu có). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng ngầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp; trên nền bản đồ quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (đến cấp đường phân khu vực). Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu

trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

e.2) Phân thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu đô thị gồm:

- Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số; chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

- Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất đối với từng ô phố (hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở; vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có); quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng chức năng theo ô phố trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn trong,... khu quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ 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.

e.3) 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 và các văn bản pháp lý liên quan).

e.4) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

e.5) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

g) Tiến độ thực hiện: Tối đa 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn.

#### 4. Dự toán chi phí lập quy hoạch

a) Kinh phí dự toán: **9.641.130.000 đồng** (Bằng chữ: Chín tỷ, sáu trăm bốn mươi một triệu, một trăm ba mươi nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí khảo sát: 3.147.607.000 đồng;
- Chi phí lập quy hoạch: 4.808.100.000 đồng;
- Chi phí cắm mốc giới quy hoạch: 808.500.000 đồng;
- Chi phí khác: 876.923.000 đồng;

b) Nguồn kinh phí: Ngân sách tỉnh.

#### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi chủ trì, phối hợp với UBND huyện Bình Sơn và các sở ngành có liên quan triển khai lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định và nhiệm vụ được duyệt.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Bình Sơn và các sở ngành có liên quan phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi trong việc triển khai lập đồ án quy hoạch.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KTTH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN452.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Văn Minh**