

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 505 /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 06 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và
dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thuộc
xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi**

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 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 Luật Đo đạc và bản đồ ngày 14/6/2018;

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 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 và 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 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 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 dự án đầu tư 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 nhiệm vụ và hồ sơ 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 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, 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 ban hành định mức xây dựng;

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 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;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Trên cơ sở Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 24/4/2023; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 60/BC-SXD ngày 29/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thuộc xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thuộc xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi.

2. Nhiệm vụ khảo sát

a) Mục đích khảo sát: Công tác đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m nhằm cung cấp tài liệu phục vụ cho việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thuộc xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi.

b) Phạm vi khảo sát xây dựng: Tổng diện tích khảo sát địa hình khoảng 89,22 ha thuộc xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi. Tỷ lệ bản đồ 1/500.

c) Nội dung khảo sát

- Lập lưới đường chuyên cấp 1, địa hình cấp II.

- Lập lưới đường chuyên cấp 2, địa hình cấp II.

- Thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp II.

- Đo vẽ chi tiết bản đồ ở trên cạn, tỷ lệ 1/500, địa hình cấp II.

d) Khối lượng khảo sát

TT	Nội dung công việc	ĐVT	Khối lượng phê duyệt
I	Lưới khống chế mặt bằng		
1	Đo lưới khống chế mặt bằng đường chuyên cấp 1, cấp địa hình II, sử dụng bộ thiết bị GPS (3 máy) - Tận dụng mốc hạng 4, đường chuyên cấp 1 của khảo sát đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000 lập Quy hoạch phân khu phần còn lại phía Bắc thành phố	điểm	2
2	Đo lưới khống chế mặt bằng đường chuyên cấp 2, cấp địa hình II, sử dụng bộ thiết bị GPS (3 máy) - Tận dụng mốc đường chuyên cấp 1 của khảo sát đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000 lập QHPK phần còn lại phía Bắc thành phố	điểm	7
II	Thủy chuẩn		
1	Công tác đo khống chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình II	km	2,25
III	Đo vẽ bản đồ địa hình	ha	
1	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình II	ha	89,22
IV	Khai thác thông tin điểm tọa độ, cao độ, bản đồ địa chính	đồng	523.200

3. Nhiệm vụ quy hoạch

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

- Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thuộc xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi có quy mô diện tích khoảng 91,84 ha (sẽ được chuẩn xác trong quá trình khảo sát, lập đồ án quy hoạch) thuộc xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi. Giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp: Khu Văn hóa Thiên Mã;
- + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường Hoàng Sa;
- + Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.

- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

b) Tính chất

Là khu đô thị mới đa chức năng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, 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.

c) Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch

c1) Mục tiêu

- Cụ thể hóa các đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2040 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo động lực phát triển đô thị.

- Xây dựng một khu đô thị văn minh, hiện đại, đồng bộ về hệ thống 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.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư, thu hút đầu tư, phát huy hiệu quả sử dụng đất; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

c2) Nhiệm vụ quy hoạch

- Đảm bảo gắn kết với không gian cảnh quan xung quanh, các dự án trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Rà soát các đồ án quy hoạch đô thị có liên quan tại khu vực. Cập nhật, kết nối các quy hoạch, những dự án đã, đang và sắp triển khai có liên quan đến khu vực quy hoạch; đề xuất các giải pháp quy hoạch khớp nối đồng bộ với các khu dân cư hiện trạng kế cận.

- Đề xuất 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 Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

- 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
I	Dân số dự kiến	người	khoảng 12.000-13.500
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	91,84
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Đất ở	m ² /người	≤ 45
-	Đất công trình hỗn hợp	m ² /người	6 - 8
-	Đất thương mại - dịch vụ	m ² /người	≥ 4
-	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	chỗ/1000dân	≥ 50
		m ² /1 chỗ	≥ 12
-	Trường tiểu học	chỗ/1000dân	≥ 65
		m ² /1 chỗ	≥ 10
-	Trường trung học cơ sở	chỗ /1000dân	≥ 55
		m ² /1 chỗ	≥ 10
-	Trạm Y tế	trạm/1000 dân	≥ 1
		m ² /trạm	≥ 500
-	Sân chơi	m ² /người	≥ 0,5
-	Sân luyện tập (cấp đơn vị ở)	m ² /người	≥ 0,5
		m ² /công trình	≥ 3000
-	Trung tâm Văn hóa - Thể thao	m ² /công trình	≥ 5000
-	Đất cây xanh đô thị - đơn vị ở	m ² /người	≥ 8
-	Đất mặt nước (Hồ điều hòa)	ha	≥ 5
-	Chợ	m ² /công trình	≥ 2000
3	Mật độ xây dựng		
-	Nhà ở liên kế, biệt thự	%	40-100 (tùy diện tích lô đất)
-	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ	%	40-70 (tùy diện tích lô đất và chiều cao công trình)
-	Công trình hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục	%	≤ 40
-	Công viên cây xanh	%	≤ 5
4	Tầng cao xây dựng		
-	Nhà ở		
	+ Nhà ở liên kế	Tầng	≤ 7
	+ Nhà biệt thự	Tầng	≤ 4
-	Công trình giáo dục	Tầng	≤ 4
-	Công trình hành chính, văn hóa, y tế	Tầng	≤ 5
-	Công trình hỗn hợp, thương mại - dịch vụ (công trình điểm nhấn)	Tầng	≤ 20

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
-	Công viên cây xanh	Tầng	1
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	%	≥ 22
-	Bãi đỗ xe	m ² /người	$\geq 2,5$
2	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	KW/hộ	≥ 3
	- Công trình công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 20
3	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 150
	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥ 2
4	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 100
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đ	1,0
		Tỉ lệ thu gom(%)	≥ 95

đ) Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

đ1) 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.

đ2) Xác định 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 vực quy hoạch.

đ3) 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). Nghiên cứu, bố trí quỹ đất bãi đậu xe phục vụ cho du khách, dân cư tại khu vực.

đ4) 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 không gian kiến trúc cảnh quan khu công viên đảm bảo cảnh quan không gian sinh động, dựa trên cơ sở các trục giao thông chính lân cận khu vực lập quy hoạch, kết hợp hài hoà với công trình công cộng, phù hợp với cảnh quan xung quanh (Khu Văn hóa Thiên Mã,...).

đ5) 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:

- Xác định cốt nền cho toàn bộ khu vực, cốt nền 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 và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- 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; vị trí, quy mô hành lang bảo vệ các trạm điện và tuyến điện 22kV; 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.

đ6) 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.

đ7) Thiết kế đô thị

- Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi

- + Xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính.

- + Việc xác định khoảng lùi công trình phải phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

- + Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

++ Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực trung tâm.

++ Nội dung thiết kế cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để tạo nét đặc thù đô thị.

+ Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

++ Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực;

++ Cây xanh cho các trục đường chính: Cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương.

+ Các khu vực không gian mở:

++ Đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu.

++ Xác định không gian kiến trúc cảnh quan mở về: Hình khối kiến trúc, khoảng lùi, cây xanh, quảng trường.

++ Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các nút giao thông lớn trong khu vực.

+ Các công trình điểm nhấn:

++ Cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh.

++ Điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh.

++ Điểm nhấn ở các vị trí khác được cụ thể bằng việc đề xuất xây dựng công trình hoặc cụm công trình kiến trúc, hoặc không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Khu vực các ô phố:

++ Xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới. Giải pháp bảo tồn tôn tạo đối với khu phố cổ, khu phố cũ.

++ Giải pháp tổ chức cảnh quan cây xanh, tiện ích đô thị.

đ8) Danh mục, số lượng hồ sơ và sản phẩm

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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; 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 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD; bao gồm:

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch phân khu đô thị. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

+ Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục VI Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình 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 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục VI Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình 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),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Thuyết minh bao gồm các nội dung:

+ Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các 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. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

+ Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định 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.

+ Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

+ Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (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. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu

vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

+ Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

+ Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).

+ Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

+ Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

+ 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 đô thị 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.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- 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.

e) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan chủ đầu tư: UBND thành phố Quảng Ngãi.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Ngãi.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

g) Tiến độ thực hiện: Tối đa 6 tháng (kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn).

h) Dự toán thực hiện: **2.184.814.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ một trăm tám mươi bốn triệu tám trăm mười bốn ngàn đồng). Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 1.356.109.000 đồng
- Chi phí khảo sát (cả dự phòng): 401.618.000 đồng
- Chi phí cắm mốc giới quy hoạch: 61.602.000 đồng
- Chi phí khác: 365.485.000 đồng

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền.

2. UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo đúng nhiệm vụ được phê duyệt và quy định hiện hành của nhà nước.

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, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND xã Tịnh Long 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, KT-TH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 495).



Đặng Văn Minh