

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **4381** /UBND-CNXD
V/v xem xét, thống nhất đồ án
Quy hoạch chung đô thị mới
Nam Sông Vệ, huyện Mộ Đức,
tỉnh Quảng Ngãi

Quảng Ngãi, ngày **31** tháng 8 năm 2015

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số:..... <i>6292</i>
	Ngày: <i>31</i> / <i>8</i> / <i>2015</i>
	Chuyên <i>Khu vực Nam</i>

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Sông vệ thuộc xã Đức Nhuận huyện Mộ Đức là một vùng đất có nhiều tiềm năng phát triển thương mại, dịch vụ, là cửa ngõ phía Bắc của huyện Mộ Đức, đang có những chuyển biến mạnh mẽ về kinh tế, chuyên dịch, cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp...thúc đẩy gia tăng quá trình đô thị hoá tại khu vực.

Theo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2052/QĐ-TTg ngày 10/11/2010); Nghị quyết số 02-NQ/TU ngày 28/6/2011 của Hội nghị Tỉnh ủy Quảng Ngãi lần thứ tư Khoá XVIII, Nghị quyết số 21/2011/NQ-HĐND ngày 22/7/2011 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi và Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 26/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020 thì Nam Sông Vệ là một trong các đô thị mới của tỉnh Quảng Ngãi, dự kiến phát triển và hình thành trong giai đoạn 2011-2015, theo hướng trở thành đô thị loại V, thị trấn trực thuộc huyện Mộ Đức.

Từ những lý do trên, ngay từ bây giờ, việc nghiên cứu lựa chọn quy mô, ranh giới và lập Quy hoạch chung đô thị mới Nam Sông Vệ huyện Mộ Đức là hết sức cần thiết và cấp bách.

Sau nhiều lần khảo sát, phân tích, luận chứng lựa chọn địa điểm và tổ chức lấy ý kiến ở địa phương (cả cấp huyện và cấp tỉnh), UBND tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định cho tiến hành nghiên cứu lập Quy hoạch chung đô thị mới Nam Sông Vệ trên một phần diện tích của xã Đức Nhuận hiện trạng, với quy mô khoảng 618ha, làm cơ sở cho việc hình thành đô thị trong tương lai.

Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị mới Nam Sông Vệ huyện Mộ Đức do Công ty TNHH MTV Di sản và Đô thị ASOKA Việt Nam lập, qua nhiều lần góp ý, chỉnh sửa, đến nay đã cơ bản hoàn thiện. Theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị: "đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới, trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng". Nam Sông Vệ là một trong số các đô thị mới của tỉnh Quảng Ngãi, do vậy đồ án quy hoạch chung phải được Bộ Xây dựng xem xét và có ý kiến thống nhất trước khi phê duyệt.

UBND tỉnh Quảng Ngãi kính đề Bộ Xây dựng để xem xét, thống nhất đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Nam Sông Vệ huyện Mộ Đức - với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị mới Nam Sông Vệ, huyện Mộ Đức.

2. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi và ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chung đô thị mới Nam Sông Vệ có diện tích khoảng 618ha - thuộc các thôn 1, thôn 2, thôn 3, thôn 4, thôn 5 xã Đức Nhuận huyện Mộ Đức.

- Giới cận :

+ Đông giáp: thôn 6 xã Đức Nhuận.

+ Tây giáp: xã Đức Hiệp, xã Đức Chánh.

+ Nam giáp: xã Đức Chánh.

+ Bắc giáp: huyện Tư Nghĩa.

3. Tính chất :

- Là đô thị mới, giữ vai trò là trung tâm, văn hóa, xã hội của khu vực phía Bắc huyện Mộ Đức, được quy hoạch định hướng phát triển thành đô thị loại V.

- Là đầu mối giao thông quan trọng giữa các xã trong huyện và giữa huyện Mộ Đức với các huyện lân cận.

- Là hạt nhân thúc đẩy sự phát triển kinh tế cho các khu vực khác trên địa bàn huyện.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1	Tổng dân số	người	10000
2	Mật độ dân số	người/km ²	1600
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	618
2	Đất xây dựng đô thị	ha	80-100
		m ² /người	80 - 100
2.1	Đất dân dụng	m ² /người	80 - 90
	- Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	8 - 50
	- Đất cây xanh	m ² /người	≥ 6
	- Đất giao thông	m ² /người	≥ 10
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 4

2.2	Đất ngoài dân dụng	m ² /người	10 - 20
III	Cơ sở hạ tầng		
A	Hạ tầng xã hội thiết yếu		
1	Giáo dục		
	- Nhà trẻ mẫu giáo	chỗ/1000dân m ² /học sinh	50 15
	- Trường Tiểu học	chỗ/1000dân m ² /học sinh	65 15
	- Trường Trung học cơ sở	chỗ/1000dân m ² /học sinh	55 15
	- Trường Phổ thông trung học	chỗ/1000dân m ² /học sinh	40 15
2	Y tế		
	- Trạm y tế	trạm/1000người	1
	- Phòng khám đa khoa	m ² /công trình	3000
	- Bệnh viện đa khoa	giường/1000người	4
3	Thể dục thể thao		
	- Sân thể thao cơ bản	m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
	- Sân vận động	m ² /người ha/công trình	0,8 2,5
	- Trung tâm TDTT	m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
4	Các công trình văn hóa	Theo tiêu chuẩn đô thị loại V	
5	Chợ	ha/công trình	0,8-1,5
B	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỉ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% đất XD đô thị	≥ 16
2	Mật độ đường giao thông chính	km/km ²	≥ 8
3	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ng.đêm	80-100
4	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	W/người	200-330
	- Công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	30
	- Sản xuất công nghiệp, kho tàng	KW/ha	50 - 250
5	Tỉ lệ đường cống thoát nước mưa	% đường đô thị	60 - 100
6	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp SH	≥ 80
7	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm Tỉ lệ thu gom	0,8 - 1 ≥ 85%

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất đô thị Nam Sông Vệ

STT	Loại đất	Năm 2025		Năm 2035	
		Diện tích(ha)	tỷ lệ(%)	Diện tích(ha)	tỷ lệ(%)
I	Tổng diện tích đất xây dựng đô thị	372.36	60.25	406.52	65.78
1	Đất dân dụng	309.71	50.11	341.62	55.28
1.1	Đất các đơn vị ở	192.79	31.20	219.38	35.50
a.	Đất công cộng	3.87	0.63	3.92	0.63
b.	Đất ở khu đô thị mới	56.52	9.15	83.06	13.44
c.	Đất ở chính trang	132.40	21.42	132.40	21.42
1.2	Đất CTCC đô thị (ngoài đơn vị ở)	5.88	0.95	10.45	1.69
1.3	Đất cây xanh- TDTT	41.97	6.79	42.12	6.82
1.4	Dịch vụ hỗn hợp	8.03	1.30	8.03	1.30
1.5	Đất giao thông nội thị	61.04	9.88	61.64	9.97
2	Đất ngoài dân dụng	62.65	10.14	64.90	10.50
2.1	Giao thông đối ngoại	13.76	2.23	13.76	2.23
2.2	Đất trung tâm chuyên ngành	21.89	3.54	23.53	3.81
a.	Giáo dục	5.12	0.83	5.12	0.83
b.	Y tế	0.15	0.02	1.79	0.29
c.	Hành chính	3.97	0.64	3.97	0.64
d.	Trung tâm văn hóa	1.72	0.28	1.72	0.28
e	Đất thương mại	10.93	1.77	10.93	1.77
2.3	Đất tôn giáo	0.64	0.10	0.64	0.10
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	18.51	3.00	18.51	3.00
2.5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	7.85	1.27	8.46	1.37
II	Đất nông nghiệp và lâm nghiệp	245.64	39.75	211.48	34.22
1.0	Đất dự trữ phát triển	0.00	0.00	26.15	4.23
2.0	Đất cây xanh bãi bồi	17.25	2.79	17.25	2.79
3.0	Đất nông nghiệp	168.93	27.33	109.82	17.77
4.0	Đất mặt nước, sông ngòi	59.46	9.62	58.26	9.43
	Tổng diện tích đất đai	618	100	618	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Các vùng cảnh quan chính:

- Các khu vực giữ vai trò quan trọng về kiến trúc cảnh quan của đô thị gồm:

+ Trục cảnh quan Đông Tây: Là khu vực dự kiến cảng thuyền du lịch nhỏ và công viên ven sông phía Tây.

+ Trục cảnh quan Bắc Nam: Khu quảng trường bán nguyệt.

+ Trục cảnh quan Tây Bắc- Đông Nam: Là khu vực công viên nông nghiệp.

+ Trục trục chính đô thị theo dạng hướng tâm, lấy khu vực trung tâm đô thị làm chính, tạo ra các lớp không gian đô thị chuyển tiếp hài hòa.

6.2. Các công trình công cộng:

- Khu vực xây dựng các công trình trung tâm hành chính: hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc; các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính khuyến khích có cùng một xu hướng kiến trúc (màu sắc, vật liệu xây dựng, mái...), phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

- Đối với khu thương mại, dịch vụ:

Xây dựng chợ và khu phố chợ tại vị trí đã có dự án tại khu vực đầu đường Bà Dài- Đá Bạc. Khu thương mại dịch vụ ven sông được bố trí quanh quảng trường bán nguyệt ven sông, một số vị trí gần kênh Tứ Đức, gần Quốc lộ 1. Tiếp tục nâng cấp và phát triển trung tâm dịch vụ thương mại Quán Lát, cửa ngõ phía Nam của đô thị mới.

Khuyến khích thiết kế kiến trúc công trình và cảnh quan xung quanh mang tính đặc trưng riêng, độc đáo và nổi bật, gây ấn tượng tốt trước công chúng; hạn chế xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất.

6.3. Các loại hình nhà ở:

- Được tổ chức kết hợp nhiều hình thức khác nhau: nhà liên kế, nhà vườn, biệt thự... tạo nên các không gian ở khác nhau, làm phong phú sinh động cho bộ mặt kiến trúc đô thị.

- Mật độ xây dựng và tầng cao được khống chế phù hợp, đảm bảo diện tích cây xanh trong mỗi lô đất.

- Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng giữ lại hợp lý, mở rộng các đường nội bộ hiện trạng đủ để lưu thông và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.4. Khu cánh đồng nông nghiệp bảo tồn

Bảo tồn cánh đồng nông nghiệp phía Đông, nâng cấp kỹ thuật, an toàn sản phẩm, nâng cao giá trị gia tăng nông nghiệp và phát triển theo hướng công viên nông nghiệp.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1 Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

Thiết kế các cao trình lấy cao trình đường Quốc lộ 1 làm chuẩn đầu nối, cốt nâng cấp các đường hiện trạng không quá lớn để tổ chức san nền. Trong quá trình thực hiện việc san lấp phải bảo đảm không làm ảnh hưởng lớn đến các khu vực dân cư lân cận và hiện trạng, hài hoà giữa khu vực nghiên cứu và khu vực xung quanh.

Đối với các khu vực xây dựng mới: như khu dân cư, công cộng dịch vụ, cụm công nghiệp, nền xây dựng được tổ chức san nền trên cơ sở cao độ khống chế cốt nền đường tại khu vực. Tổ chức hướng dốc nền về phía có hệ thống thoát nước, độ dốc nền $\geq 0,004$.

San nền khu vực quy hoạch trên nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên kết hợp tôn nền tại các khu vực trũng thấp.

- Cao độ san nền trung bình: +5.9m -> +6.3m,

- Phân các ô san nền theo đường giao thông, san nền dốc dần từ giữa ra đường, độ dốc nền $\geq 0,004$.

b) Thoát nước mưa:

- Dùng hệ thống riêng cho thoát nước mưa và thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa chia làm 3 lưu vực chính:

+ Khu vực phía Bắc đường trục chính trung tâm: nước mưa được thu gom về các tuyến cống chính và thoát ra sông Vệ.

+ Khu vực phía Nam trục đường chính trung tâm đến kênh Tứ Đức: nước mưa được thu gom và thoát ra tuyến kênh Tứ Đức.

+ Khu vực phía Nam kênh Tứ Đức: nước mưa được thu gom và thoát ra kênh Tứ Đức và các mương nội đồng.

- Các tuyến cống chính dùng cống tròn $\varnothing 1000 - \varnothing 1400$ đi dọc theo đường, thu gom nước mưa từ các khu vực dẫn xả vào các tuyến kênh, mương hiện trạng.

- Hệ thống cống nhánh dùng cống tròn $\varnothing 600 - \varnothing 800$ đi dọc theo đường, thu gom nước mưa dẫn xả vào các tuyến cống chính.

7.2. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 1: cải tạo, nâng cấp đoạn qua khu vực quy hoạch thành đường trục chính đô thị với mặt cắt ngang rộng 32m - trong đó lòng đường 19m, dải phân cách giữa 0,5m, vỉa hè 2x6,25m.

- Tỉnh lộ 627: cải tạo, nâng cấp với mặt cắt ngang rộng 20m - trong đó lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x6,5m.

b) Giao thông đô thị:

- Đường trục chính trung tâm là trục cảnh quan đô thị: quy hoạch mặt cắt ngang 38m, trong đó lòng đường 2x7,0m, dải phân cách giữa 8m, vỉa hè 2x8m.

- Đường liên khu vực: Quy hoạch mặt cắt ngang 26,5m - trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x8m.

- Đường khu vực: Quy hoạch mặt cắt ngang 19m - trong đó lòng đường 7,0m, vỉa hè 6mx2.

- Đường phân khu vực: quy hoạch mặt cắt ngang 17,5m, trong đó lòng đường 5,5m, vỉa hè 2x6m.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng lưới điện từ trạm 110/22KV Tư Nghĩa, và trạm 110/22KV Mộ Đức.

- Tổng nhu cầu dùng điện: giai đoạn ngắn hạn khoảng 3000KW, giai đoạn dài hạn khoảng 3700KW.

- Trạm biến áp:

+ Giai đoạn đầu : Công suất thiết kế 3000A, quy hoạch xây dựng mới 2 trạm biến áp có công suất 300KVA và nâng công suất các trạm biến áp hiện trạng có dung lượng phù hợp để đáp ứng nhu cầu cấp điện.

+ Giai đoạn dài hạn : Công suất thiết kế 3.700kVA, kết hợp giai đoạn đầu đề xuất xây dựng mới thêm 02 trạm biến áp công suất 400KVA và 300KVA.

- Đường dây trung thế: Các tuyến 22kV hiện hữu sẽ được cải tạo, di dời theo việc mở rộng đường, nâng công suất trạm. Các tuyến 22kV dự kiến xây dựng mới là đi nổi theo hạ tầng giao thông đô thị để đảm bảo sự đồng bộ.

- Chiếu sáng đường phố: xây dựng các tuyến chiếu sáng dọc theo các trục đường; các trục chính và khu vực trung tâm đô thị sử dụng cáp ngầm, bóng đèn gắn trên trụ thép mạ kẽm.

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước thị trấn Sông Vệ để cung cấp luôn cho đô thị mới Nam Sông Vệ.

- Tổng nhu cầu dùng nước của đô thị: 2.400 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp một số tuyến nhánh, đường kính ống chính từ Ø100 - 300Ø, đi dọc theo vỉa hè đường cấp nước đến các khu chức năng.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo vỉa hè các trục đường, gần nút giao thông, trên các tuyến ống có đường kính Ø≥100, khoảng cách giữa các trụ 150m.

7.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

a) Mạng điện thoại:

Bố trí hệ thống chuyển mạch với dung lượng từ 8.700-10.000 lines.

b) Mạng truyền hình:

Các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu sóng.

c) Mạng ngoại vi:

- Gồm các hệ thống cống, bể cấp và hầm cấp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm toàn bộ nhằm đảm bảo mỹ quan và an toàn.

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ Ø110; 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 lí.

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi các nhà mạng dịch vụ.

d) Mạng Internet:

Nâng cấp và lắp đặt thêm các đường DSLAM tốc độ cao.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT:

a) Thoát nước thải:

- Quy hoạch xây dựng 02 trạm xử lý nước thải với tổng công suất khoảng 1.800m³/ngày.

- Hệ thống đường ống thoát nước thải dùng cống tròn tự chảy Ø300 – Ø500 thu gom nước thải từ các khu vực dẫn về trạm xử lý.

- Nước bẩn sinh hoạt từ các công trình và hộ gia đình phải được xử lí bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi xả vào hệ thống chung.

b) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn phát sinh trong 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 huyện.

- 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 qui định.

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

c) Nghĩa trang :

Quy hoạch xây dựng nghĩa trang tập trung tại khu vực núi Diệp với quy mô khoảng 4ha. Ngoài ra còn có nghĩa trang hiện đồng Gò Hóc với diện tích 12ha, mật độ mồ mã quá dày, tương lai sẽ đóng nghĩa trang này.

8. Các dự án đầu tư ưu tiên thực hiện trong giai đoạn đầu :

- Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng quan trọng của đô thị.

- Tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải toả đền bù khi tiến hành đầu tư xây dựng đô thị.

- Đầu tư xây dựng các công trình công cộng thiết yếu về: hành chính,

giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT.

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu - gồm:

+ Giao thông: Xây dựng 03 tuyến trục đường chính cảnh quan đô thị làm động lực và phát triển trong giai đoạn đầu..

+ San nền, thoát nước mưa: tôn nền cục bộ phục vụ xây dựng giai đoạn đầu; xây dựng hệ thống thoát nước mưa dọc theo các trục đường xây dựng đợt đầu.

+ Cấp nước: xây dựng các tuyến ống cấp nước sạch cho các khu vực xây dựng đợt đầu.

+ Cấp điện: cải tạo, nắn chỉnh lưới điện trung thế hiện trạng; lắp đặt một số trạm biến áp 22/0,4KV; xây dựng lưới 0,4KV và lưới chiếu sáng theo các trục đường xây dựng đợt đầu.

(Phần chi tiết có thuyết minh và bản vẽ kèm theo).

Kính đề nghị Bộ Xây dựng xem xét có văn bản thống nhất để làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Mộ Đức;
- VPUB: CVP, CNXD, CB;
- Lưu:VT, CNXD.tlsáng.368



CHỦ TỊCH

Lê Viết Chữ