

Số: 01 /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 02 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị, thành phố Quảng Ngãi**

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 số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 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;

Căn cứ Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 12/3/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê;

Căn cứ Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bờ sông Trà Khúc;

Căn cứ Quyết định số 879/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh về việc Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị, thành phố Quảng Ngãi;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt tại các Văn bản số: 642/2019/PĐ-XD ngày 09/12/2019 và 656/2019/PĐ-XD ngày 14/12/2019; đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3981/BCTĐ-SXD ngày 30/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị, thành phố Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Bắc kết hợp chỉnh trang đô thị, thành phố Quảng Ngãi.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, với quy mô diện tích khoảng 539.510,81m², có giới cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;
 - + Phía Tây: Giáp đất dự án theo quy hoạch và dân cư hiện hữu;
 - + Phía Nam: Giáp đường Hoàng Sa;
 - + Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 24B.
- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/500.

3. Tính chất: Là khu đô thị mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, tập trung các công trình dịch vụ - thương mại phục vụ khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hình thành một khu đô thị hiện đại, tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan cho khu vực bờ Bắc sông Trà Khúc, đáp ứng nhu cầu dân cư, góp phần đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của thành phố Quảng Ngãi.

4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi, đồng thời điều chỉnh một số nội dung của các đề án quy hoạch chi tiết Khu dân cư trực đường Mỹ Trà - Mỹ Khê và quy hoạch chi tiết dọc hai bờ sông Trà Khúc đã được phê duyệt cho phù hợp với Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Xây dựng một khu đô thị văn minh, hiện đại, kết hợp với cải tạo, chỉnh trang đô thị, khớp nối đồng bộ về 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, phù hợp với định hướng quy hoạch chi tiết.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ

thuật 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, các khu vực dân cư hiện trạng chính trang.

- 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 địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Rà soát, đánh giá cụ thể tình hình thực hiện các quy hoạch đã được phê duyệt có liên quan; đề xuất các nội dung cần điều chỉnh hợp lý; nghiên cứu cập nhật, kết nối những dự án đã, đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của khu vực. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung đô thị, khớp nối đồng bộ với các khu vực kế 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 chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số		
	Tổng dân số	người	6.000
II	Sử dụng đất	m ² /người	65÷70
1	Tổng diện tích đất tự nhiên	m ²	539.510,81
2	Đất ở	m ² /người	8-50
3	Đất cây xanh (công cộng-đơn vị ở)	m ² /người	≥6
4	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 /cháu	≥15
1.3	Trường trung học cơ sở	Học sinh/1000dân	≥55

		$m^2/\text{cháu}$	≥ 15
2	Đất y tế	trạm/1000 người $m^2/\text{trạm}$	1 500
3	Thể dục thể thao (sân luyện tập)	$m^2/\text{người}$ ha/công trình	0,5 0,3
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Cấp điện		
2.1	- Nhà ở liên kế	$KW/\text{hộ}$	≥ 3
2.2	- Nhà ở biệt thự	$KW/\text{hộ}$	≥ 5
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	$W/m^2 \text{ sàn}$	30
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	$Lít/\text{người.ngđ}$	≥ 120
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	$Lít/m^2 \text{ sàn.ngđ}$	≥ 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	$Kg/\text{người.ng.đêm}$	1,0 – 1,2
		Tỉ lệ thu gom	$\geq 90\%$

6. Các nội dung chủ yếu cần nghiên cứu

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chi tiết có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Rà soát, đánh giá các nội dung trong đồ án quy hoạch chi tiết dọc hai bờ sông Trà Khúc và quy hoạch chi tiết Khu dân cư trực đường Mỹ Trà - Mỹ Khê; nghiên cứu, đề xuất và làm rõ các nội dung cần điều chỉnh bổ sung trong đồ án quy hoạch chi tiết dọc hai bờ sông Trà Khúc và quy hoạch chi tiết Khu dân cư trực đường Mỹ Trà - Mỹ Khê; khớp nối đồng bộ và đảm bảo không chồng lấn với các quy hoạch và dự án đã và đang triển khai xây dựng khu vực kế cận, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

c) Xác định các 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 quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu chức năng; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất; xác định vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có); xác định cụ thể vị trí, diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định. Đối với khu dân cư hiện trạng chỉnh trang: phải đề xuất các giải pháp

cải tạo, chỉnh trang cụ thể, hợp lý, đồng bộ cả về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu.

đ) Xác định hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến từng tuyến đường nội bộ và lô đất xây dựng, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất xây dựng công trình: nghiên cứu, đề xuất giải pháp tôn nền, thoát nước mưa cho khu dân cư chỉnh trang hợp lý, đảm bảo mỹ quan (nhất là vị trí tiếp giáp giữa khu cũ - khu mới), không gây ngập úng cục bộ.

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe;

- 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 (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của khu vực quy hoạch;

- Nghiên cứu giải pháp quy hoạch chỉnh trang đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu trong khu dân cư chỉnh trang, đảm bảo nhu cầu sử dụng của người dân.

g) 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.

h) Thiết kế đô thị

- Dọc tuyến đường Hoàng Sa: Cần ưu tiên bố trí các công trình công cộng, thương mại dịch vụ; hạn chế bố trí nhà ở (chỉ quy hoạch nhà biệt thự hoặc nhà phố shophouse) dọc tuyến đường này; đồng thời phải lập hồ sơ thiết kế mẫu nhà của từng tuyến phố.

- Nghiên cứu quy hoạch tầng cao xây dựng công trình, nhà ở hợp lý, vừa tạo được điểm nhấn không gian cho đô thị, vừa phải đảm bảo không ảnh hưởng đến cảnh quan núi Thiên Ân (riêng các dãy nhà ở - nếu có - dọc đường Hoàng Sa phải giới hạn tầng cao và khoảng lùi hợp lý, tối đa không quá 3 tầng).

- 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.

i) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

7. Sản phẩm quy hoạch

Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016, số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, 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) theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư 06/2013/TT-BXD.

b) Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

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

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- 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 phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ 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.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

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

e) 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.

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 06 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt chịu trách nhiệm:

- Triển khai việc lập, trình thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết theo đúng quy định và nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

- Nghiên cứu, tiếp thu đầy đủ nội dung góp ý của Sở Xây dựng, các Sở ngành, UBND thành phố Quảng Ngãi tại Báo cáo thẩm định số 3981/BCTĐ-SXD ngày 30/12/2019 để thực hiện trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

- Phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi: Kiểm tra, rà soát phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết, đảm bảo không chồng lấn hoặc ảnh hưởng tới khu vực dự kiến quy hoạch xây dựng Trung tâm Hành chính thành phố; tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về giải pháp quy hoạch chỉnh trang khu dân cư hiện trạng, đảm bảo tính hợp lý, đáp ứng nhu cầu người dân.

2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt trong việc triển khai lập đồ án quy hoạch; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

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 chính, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND xã Tịnh An; Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt 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 (b/c);
- TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, các P.Ng/cứu, CB-TH;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 866).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Cường